



INKL.
INTERAKTIVER
KARTE:

cbre.at/wohnengraz2020

MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSNEUBAU IN GRAZ

WER IST CBRE?

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

Das in Los Angeles ansässige Unternehmen mit mehr als 100.000 Mitarbeitern in über 530 Büros weltweit (exkl. Zweigstellen und Partnerbüros) arbeitet für Immobilien-eigentümer, Investoren und Mieter auf der ganzen Welt. CBRE ist in Österreich seit 1991 mit Firmensitz in Wien vertreten.

Bei CBRE Österreich beraten rund 165 Mitarbeiter 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, Living, Retail und Hotel:

- Beratung bei An- und Vermietung
- Beratung bei An- und Verkauf
- Management und Development
- Technische Beratung
- Architektur & Workplace-Strategie
- Gewerbliche Immobilienverwaltung
- Fondsdienstleistungen
- Immobilienbewertung
- Marktforschung, Studien und Analysen
- Betrieb & Optimierung für Eigennutzer

WARUM WIR WISSEN, WO MAN WIE BAUT, INVESTIERT, WOHT UND AUCH WIEDERVERKAUFT

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

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

Die Spezialisierungen der Teams bei gleichzeitigem Wissensaustausch, lokal wie international, garantieren unseren Kunden fundiertes Know-how und die besten Ergebnisse.



* New York Stock Exchange: CBG

** Basis: Umsatz 2019



PROJEKT „ADELE“, 1100 WIEN



NUTZEN SIE UNSERE EXPERTISE ZU IHREM VORTEIL

SIE MÖCHTEN GROSSVOLUMIG AN- ODER VERKAUFEN?

Sprechen Sie mit dem Team von CBRE Investment Properties Residential. Unsere Immobilienberater 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.

Georg Fichtinger

+43 1 533 40 80 20
+43 664 544 54 64

SIE MÖCHTEN DAS BESTE AUS KLEINEN UND MITTLEREN VOLUMINA HERAUSHOLEN?

Das Team von CBRE Investment Properties Middle Markets freut sich auf Ihre Anfrage (Liegenschaften zwischen 1 und 10 Millionen Euro). Unsere Experten erstellen die optimale Verwertungsstrategie auf der einen Seite und bieten Interessenten auf der anderen Seite spannende Investments sowie Bauträgerliegenschaften.

Holen Sie sich das bestmögliche Ergebnis durch das umfangreiche Know-how unseres Teams, die beispiellose Vernetzung im Markt sowie die professionelle Abwicklung strukturierter Verkaufsprozesse.

Georg Fichtinger

+43 1 533 40 80 20
+43 664 544 54 64

SIE MÖCHTEN IHR WOHNPROJEKT VOLL VERMIETEN, IHRE WOHN- IMMOBILIE VERKAUFEN ODER SIND AUF DER SUCHE NACH EINEM NEUEN ZUHAUSE?

Das Living Team der CBRE Agency kümmert sich um Ihre Immobilie. Ganz gleich, ob Sie auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie in Eigentum oder Miete sind oder ihr derzeitiges Zuhause zum besten Preis verkaufen möchten, unsere Immobilienberater stehen Ihnen mit Ihrer Expertise zur Seite.

Als Entwickler oder Investor möchten Sie Ihre Wohnbauprojekte schnellstmöglich vollvermieten? Verlassen Sie sich auf das Netzwerk und Know-how unserer Living-Immobilienberater sowie das umfassende nationale und internationale CBRE Projektmarketing.

Patrick Schild

+43 1 533 40 80 33
+43 664 885 06 108

KEY FINDINGS

Neubau Hot-Spots in großflächigen Stadt- entwicklungsgebieten

Das starke Bevölkerungswachstum in Graz führt bereits seit einigen Jahren zu einer hohen Neubautätigkeit im Wohnbau. Als Reaktion der Stadt steht die Entwicklung großflächiger Stadtentwicklungsgebiete abseits des Stadtzentrums, wie etwa den Reininghausgründen, der Smart City, dem Brauquartier Puntigam oder der Kirchner Kaserne im Vordergrund.

Neubauleistung erreicht 2022 den Höhepunkt

Nach einem leichten Einbruch der Fertigstellungszahlen im Jahr 2020, kommt es in den nächsten Jahren wieder zu höheren Steigerungsraten. Das Jahr 2022 stellt dann den vorläufigen Höhepunkt in Bezug auf das Fertigstellungsvolumen dar. Die Datenlage für die darauffolgenden Jahre ist allerdings noch unsicher, weshalb ein weiterer Aufwärtstrend auch nach 2022 nicht auszuschließen ist. Der Anteil freifinanzierter Mietwohnungen am Fertigstellungsvolumen steigt zunehmend und liegt in den Jahren 2021 und 2022 bei rund 57%. Die Anzahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen wird voraussichtlich sogar bis 2023 weiter ansteigen. Bei einem großen Teil davon handelt es sich um Vorsorgewohnungen die ebenfalls dem Mietmarkt zur Verfügung stehen.

Aufwertungstendenzen in ehemaligen Problemvierteln

In den ehemals als problematisch bezeichneten Wohnvierteln um den Grazer Hauptbahnhof, sowie dem Stadtbezirk Gries, verdichten sich Hinweise auf eine stadträumliche Aufwertung. Während dieser Prozess im Bezirk Lend bereits in einen beachtlichen Imagewandel mündete, zeichnet sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren auch im südlich davon gelegenen Gries ab. Hier finden sich aufgrund noch unentdeckter Potenziale in unmittelbarer Nähe zur Grazer Innenstadt einmalige Chancen für kleinere Projektentwickler.

Steigende Mieten und Kaufpreise

Das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum der Stadt führt zu einer steigenden Nachfrage nach günstigem Wohnraum in zentralen und grünen Lagen. Stetig steigende Miet- und Kaufpreise waren die Folge. Die dynamische Marktsituation sowie sinkende Renditen in Wien haben auch zunehmend das Interesse von institutionellen Investoren geweckt, die vermehrt auch aus Deutschland in den Grazer Wohnungsmarkt eintreten. Investoren schätzen Graz besonders aufgrund der vergleichsweise günstigen Quadratmeter-Preise und dem moderaten Mietlevel. Da es sich um einen relativ kleinen Markt handelt, ist das Investmentvolumen stark vom aktuellen Angebot abhängig.

EINLEITUNG

Graz als bevölkerungstechnisch zweitgrößte Stadt Österreichs ist jene Landeshauptstadt mit dem stärksten Bevölkerungswachstum des Landes. Zunehmender Siedlungsdruck führte in den vergangenen Jahren zu verstärkter Bautätigkeit in der Stadt, was vielseitige Möglichkeiten und Chancen für Developer und Investoren bietet.

Der erste von CBRE veröffentlichte Wohnungsmarktbericht für die Stadt Graz berücksichtigt die aktuellsten Trends am Grazer Wohnungsmarkt. Dazu gehört das rasante Bevölkerungswachstum bei gleichzeitiger Schaffung großflächiger Stadtentwicklungsgebiete. Die Bedeutung als relevantester überregionaler Wirtschaftsraum Südösterreichs, das reiche Bildungsangebot sowie die hohe Lebensqualität unterstützen die Entwicklung von Graz zur 300.000 Einwohner-Stadt in den

kommenden Jahren. Die Auswirkungen dieses Wachstums auf einzelne Wohngebiete in der Stadt werden im vorliegenden Bericht ebenso betrachtet wie die anhaltend dynamische Entwicklung am institutionellen Wohninvestmentmarkt.

CBRE erhebt laufend Wohnbauprojekte ab 20 Wohneinheiten. Die erfasste Neubautätigkeit berücksichtigt keine Sanierungen. Umnutzungen bestehender Gebäude fließen aufgrund des dadurch entstehenden neuen Wohnraums jedenfalls in die Fertigstellungsleistung ein.

Vier von CBRE definierte Wohnlagen wurden anhand ihrer wohnungsmarktspezifischen Merkmale abgegrenzt. Eine kurze Beschreibung des Profils jeder Wohnlage sowie die Marktdaten aktueller Neubaugenprojekte ermöglichen eine detaillierte Betrachtung des Grazer Wohnungsmarkts.



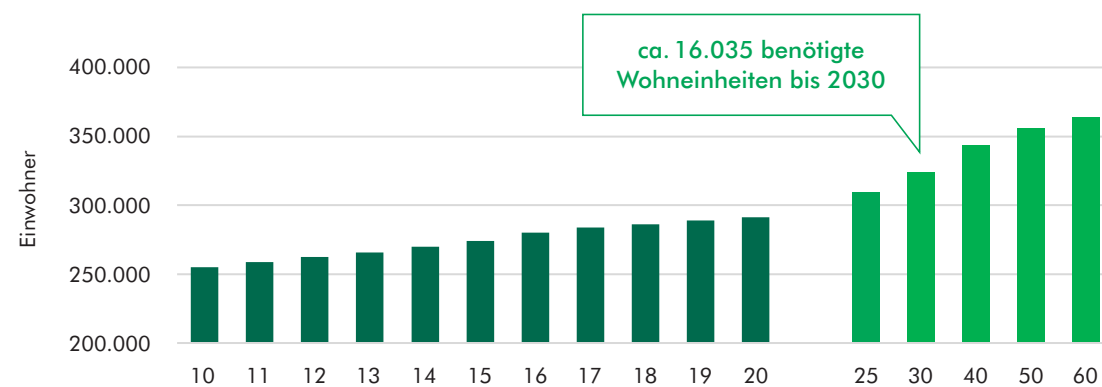
BEVÖLKERUNG

Höchste Wachstumsrate aller österreichischen Großstädte

Die steirische Landeshauptstadt ist die am schnellsten wachsende Stadt Österreichs. Innerhalb der letzten 10 Jahre stieg die Anzahl der Bewohner in der Stadt um 14% auf 291.072 Einwohner. Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 1,2% im Zeitraum von 2010 bis 2020 ist vor allem dem Zuzug aus dem Ausland geschuldet.

Gemäß einer Studie zur „Quality of life in cities“ der EU-Kommission aus dem Jahr 2012 belegt Graz einen Spitzenplatz, was zusammen mit lukrativen Möglichkeiten am lokalen Arbeitsmarkt die hohe Attraktivität der Stadt unterstreicht. Graz, als wichtigster Wirtschaftsstandort Südösterrichts, ist bekannt für hochspezialisierte nationale und international agierende Unternehmen im Bereich des Maschinenbaus, der Autoindustrie, der Umwelttechnik sowie im IT-Sektor.

ANSTIEG DER BEVÖLKERUNG IN GRAZ 2010 – 2020



Quelle: Statistik Austria, ÖROK

Bevölkerungswachstum als Motor für den Wohnungsneubau

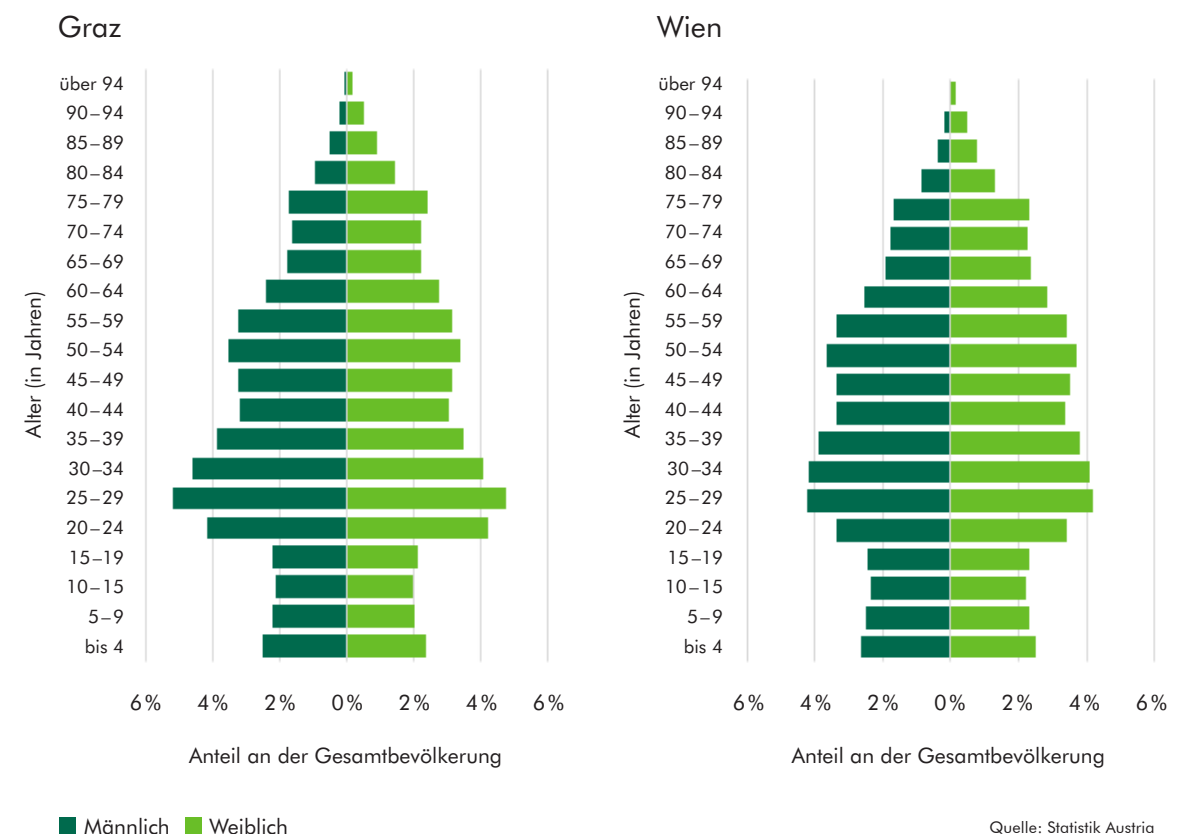
Auch in Zukunft wird die Anzahl der Einwohner der Stadt Graz weiter zunehmen. Laut Daten der ÖROK wächst die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um 10% und bis zum Jahr 2050 sogar um fast 20%. Die Grazer Bevölkerung weist zwar eine positive Geburtenbilanz auf, aber ausschlaggebend für das Bevölkerungswachstum ist vor allem der Zuzug aus dem In- und Ausland. Diese Entwicklung und die damit einhergehende steigende Nachfrage nach Wohnraum bildet die Grundlage für die hohe Neubautätigkeit. Der durchschnittliche Grazer verbraucht im Schnitt 48,77 m² Wohnraum, pro Haushalt leben in Graz 2,03 Personen. Umgerechnet bedeutet dies, bei gleichbleibenden Wohnverhältnissen, einen Bedarf von zusätzlich benötigtem Wohnraum im Ausmaß von 1.58 Mio. m², was etwa 16.035 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 entspricht.

Hoher Anteil junger Menschen

Vier Universitäten, zwei Fachhochschulen und zwei pädagogische Hochschulen machen Graz zu einer typischen Studentenstadt, in der rund 70.000 Personen studieren. Heimische sowie ausländische Studenten sind ein integraler Bestandteil des Stadtbildes und auch der Anteil der Bevölkerung im Alter zwischen 20 und 35 Jahren ist mit 27% überdurchschnittlich hoch. Die Attraktivität der Stadt für diese junge Bevölkerungsgruppe bleibt auch in Zukunft ungebrochen, was einen wesentlichen Treiber für den Wohnungsmarkt darstellt.

Durch den hohen Anteil der jüngeren, dynamischen Bevölkerungsgruppe und deren Lebensumstände sind in Graz besonders Mietwohnungen gefragt, was sich deutlich in den Fertigstellungsleistungen der kommenden Jahre widerspiegelt. Ein weiterer Aspekt, der Auswirkungen auf die Wohnbautätigkeit in der Stadt hat, ist der steigende Anteil an Single-Haushalten. Projekte die gezielt auf Single-Wohnungen und Mikro-Apartments mit kleinen Grundrissen setzen, sind in größeren Neubauprojekten in Graz zurzeit vermehrt zu finden.

VERGLEICH DER ALTERSVERTEILUNG IN WIEN UND GRAZ 2020





WOHNUNGSMARKT GRAZ

Neubaumentwicklung außerhalb des Zentrums

Graz verfügt vor allem im Stadtkern sowie im Umfeld des Stadtzentrums über einen großen Altbaubestand in sehr dichter Bauweise. Die Neubaumentwicklung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums für die wachsende Bevölkerung konzentriert sich primär auf großflächige Stadtentwicklungsgebiete außerhalb des traditionellen Stadtkerns. Ausbleibende Nachverdichtung im Baubestand des Stadtzentrums und dessen unmittelbarem Umfeld, zusammen mit einer vergleichsweise geringen Wohnqualität desselben, macht den Neubau in Graz für seine BewohnerInnen besonders attraktiv. Hinzu kommt, dass moderne Projekte großteils über ein attraktives Freiraumkonzept sowie eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz verfügen.

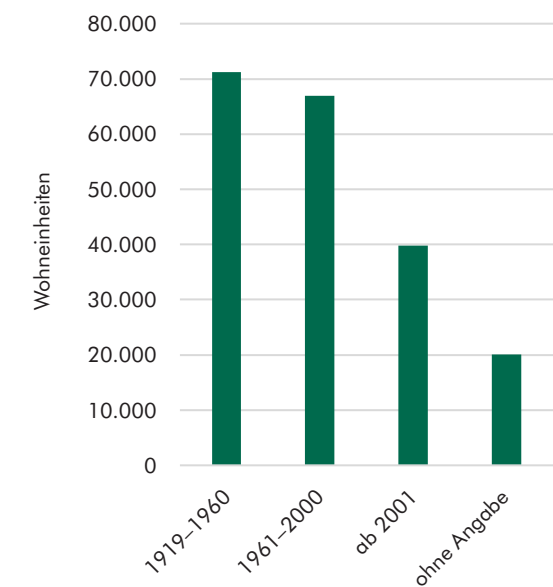
Hohe Anzahl an Vorsorge- wohnungen fließt zusätzlich in den Mietmarkt

Der Anteil geförderter Neubau-Mietwohnungen ist in Graz von eher geringer Bedeutung. Zu erwähnen ist hierbei außerdem, dass auch gemeinnützige Wohnbauträger in Graz in hohem Ausmaß die Errichtung von Eigentumswohnungen in ihr Geschäftsmodell inkorporiert haben. Dabei handelt es sich bei einem großen Teil um freifinanzierte Eigentumswohnungen, von denen ein hoher Anteil Vorsorgewohnungen sind, die ebenso in den Mietermarkt miteinfließen.

Grund dafür sind unter anderem die rückläufigen Fördermittel von Seiten des Landes. Um trotz der dadurch entstehenden

Mehrkosten, aufgrund der Auflagen aus dem Bereich der Wohnbauförderung, preisgünstigen Wohnbau zu realisieren und dennoch wirtschaftlich zu bleiben, wird ein gewisser Anteil des Bauvolumens von Gemeinnützigen freifinanziert umgesetzt und dabei gezielt auf die Wohnbauförderung verzichtet. Eine Besonderheit am Grazer Wohnungsmarkt ist der vergleichsweise geringe Unterschied in den Miethöhen zwischen dem freien Markt und dem regulierten Mietmarkt. Eine hoch angesetzte Mietpreisdeckelung, zusammen mit deren zeitlichen Einschränkung von 20 Jahren, äußert sich in vergleichbaren Miethöhen, was den geförderten Wohnbau innerhalb der Bevölkerung nicht wesentlich attraktiver macht.

WOHNUNGSBESTAND IN GRAZ NACH BAUPERIODE



Quelle: Statistik Austria

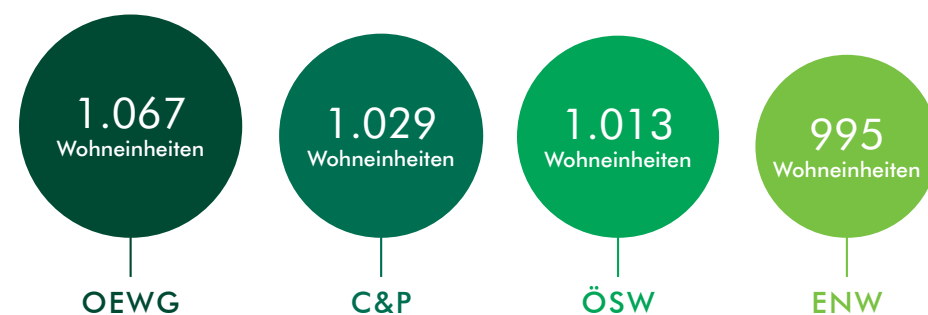
NEUBAUTÄTIGKEIT GRAZ

Hohe Neubautätigkeit bereits 2018

Hohe Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren sind die Folge verstärkter Baulandausweisung durch die Stadt im Zuge des überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstums. Diese Entwicklung ist bereits in vergangenen Jahren zu beobachten gewesen. 2018 stellte mit über 5.000 fertiggestellten Wohneinheiten ein Rekordjahr in der jüngeren Geschichte der Stadt dar. Aufgrund der hohen Bautätigkeit in dieser Zeit, existiert bereits ein großes Angebot an Mietwohnungen.

Der große Sprung in den Fertigstellungszahlen liegt in der unterschiedlichen Datenlage begründet. Die Daten für den Zeitraum vor 2020 stammen aus dem Referat für Statistik in Graz und beinhalten alle fertiggestellten Wohneinheiten innerhalb der Stadtgrenzen. Für den Zeitraum ab 2020 werden CBRE-interne Daten verwendet. Hierbei ist anzumerken, dass CBRE nur Wohnbauprojekte mit über 20 Wohneinheiten in die Betrachtung miteinschließt, wodurch sich niedrigere Werte im Vergleich zur offiziellen Erfassung durch die Stadt Graz ergeben.

GRÖSSTE WOHNBAUTRÄGER 2020 – 2023



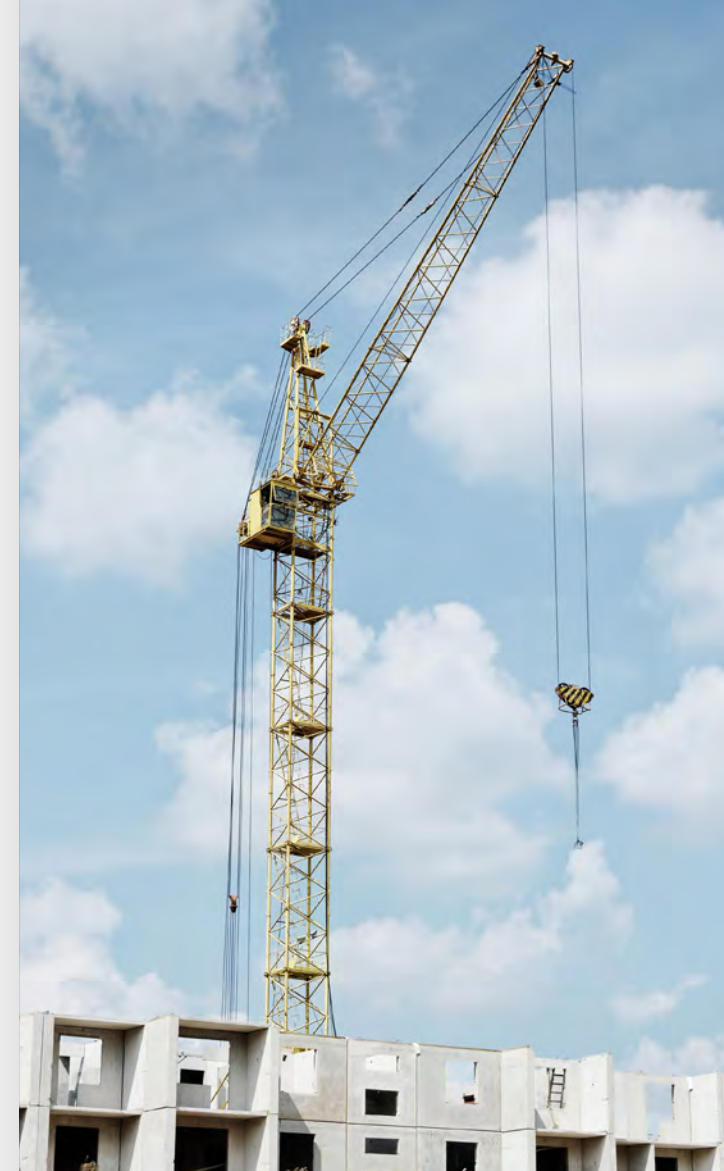
Quelle:
CBRE Research

Hoher Anteil an Miet- und Vorsorgewohnungen

In den nächsten Jahren ist vor allem der hohe Anteil fertiggestellter Mietwohnungen am Gesamtvolumen hervorzuheben. Vor allem die Fertigstellungen einer Vielzahl von Projekten im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungsgebiet der Reininghausgründe, der Smart City und dem Quartier 4 ist hierfür verantwortlich.

Der überwiegende Teil dieser Mietwohnungsprojekte fällt in die freifinanzierte Kategorie und wurde bereits von Investoren erworben. Während die Anzahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen über den aktuellen Beobachtungszeitraum leicht ansteigt, zeigt sich im Bereich der Mietwohnungen ein massiver Anstieg in den Jahren 2021 und 2022.

Aufgrund der kompakten Grundrisse vieler Projekte im Eigentumsbereich ist davon auszugehen, dass es sich bei einem großen Teil um Vorsorgewohnungen handelt, die ebenfalls in den Mietmarkt fließen und damit zusätzliches Angebot schaffen.



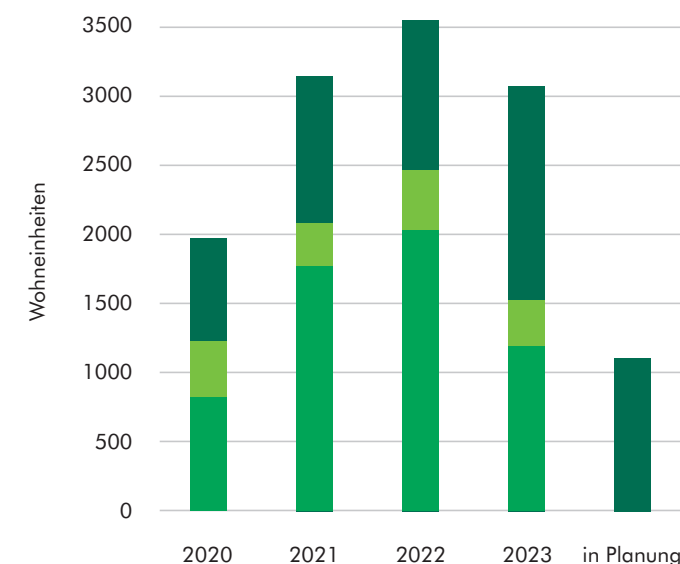
Fertigstellungshöhepunkt 2022

2022 stellt mit 3.549 Wohneinheiten hinsichtlich des Fertigstellungsvolumens in den nächsten Jahren den vorläufigen Höhepunkt der Bautätigkeit dar. Neben den Reininghausgründen fallen hier auch besonders die erwarteten Fertigstellungen in der Smart City im Umfeld des Bahnhofs sowie das Home Lend ins Gewicht.

Der im Kapitel zur demographischen Entwicklung in der Stadt Graz erwähnte Trend zu immer mehr Single-Wohnungen, Mikro Apartments und Vorsorgewohnungen mit sehr kompakten Grundrissen macht sich auch in der durchschnittlichen Wohnungsgröße bemerkbar.

Aufgrund der großen Projekte in den Stadterweiterungsgebieten ist auch die Entwicklung im Bereich der durchschnittlichen Projektgrößen sehr dynamisch. Waren in den Jahren 2019–2020 im Durchschnitt noch rund 78 Wohneinheiten pro Neubauprojekt zu verzeichnen, steigt dieser Wert in den Jahren 2021–2022 auf 118 Wohneinheiten an. Grund für diese Entwicklung ist sowohl die Verfügbarkeit von großflächigen Bauplätzen auf den Arealen der Stadterweiterungsgebiete sowie der Trend sinkender Wohnungsgrößen im allgemeinen.

FERTIGSTELLUNGEN GRAZ AB 20 WOHEINHEITEN



Quelle: CBRE Research, Statistik Austria

A photograph of a home entrance. In the foreground, a brown doormat lies on a light-colored tiled floor. To the left, a potted aloe vera plant sits in a white and tan ceramic pot. Behind it, a wooden lantern with a black metal frame and a dark metal top stands on the floor. The background shows a white wall and a wooden door.

WENN
WOHNEN,
DANN RICHTIG
GEMÜTLICH

WENN IMMOBILIEN, DANN **CBRE**

Home sweet Home. Noch nie waren wir so oft und so lange Zuhause. Neben dem Familienleben muss jetzt auch noch Arbeit und Schule seinen Platz finden. Sprechen Sie mit unseren Living Experten über die besten verfügbaren Objekte. Ganz gleich, ob eigenes Haus oder gemütliche Mietwohnungen in grüner Stadtlage – wir finden das richtige für Sie! Gut zu wissen: Unsere Experten kennen aufstrebende Lagen und neue Wohnbauprojekte schon lange im Voraus.

Wohneigentum auf living.cbre.at

FACTSHEET

Die von CBRE definierten Wohnlagen, welche zur quantitativen Unterscheidung hinsichtlich Wohnungsgrößen, Mieten und Renditen dienen sollen, wurden anhand von wohnungsmarktspezifischen und bebauungsstrukturellen Merkmalen abgegrenzt. Somit gehen sie über die administrativen Bezirksgrenzen hinaus und ermöglichen damit einen umfassenden Einblick in den Grazer Wohnungsmarkt.

Die **Inneren Bezirke** stellen die zentralste und damit eine der beliebtesten aber zugleich hochpreisigsten Wohnlagen dar.

Ein ähnliches Preisniveau ist in der im Osten gelegenen **Grünlage Nord-Ost** zu finden. Auf diese entfällt aufgrund der im Durchschnitt höheren Grundkosten und

der stark eingeschränkten Flächenverfügbarkeit nur ein sehr geringer Anteil der Neubauprojekte.

Die Wohnlage **Up & Coming** kann als aufstrebende Lage verstanden werden und verzeichnet den größten Anteil an Neubauprojekten, was vor allem auf großflächige Stadtentwicklungsgebiete zurückzuführen ist.

Die **Flächenbezirke Süd-West**, die größte aller definierten Wohnlagen, weist eine sehr hohe Heterogenität hinsichtlich der vorzufindenden Bebauungsstrukturen und Nutzungsmuster auf. Neubautentwicklungen konzentrieren sich hier vor allem im Süden sowie in räumlicher Nähe zur Wohnlage „Up & Coming“.



	Innere Bezirke	Up & Coming	Grünlage Nord-Ost	Flächenbezirke Süd-West
 Wohneinheiten 2020–2022	323	5.797	600	1.965
 Durchschnittliche Projektgrößen 2020–2022	45 Wohneinheiten	176 Wohneinheiten	35 Wohneinheiten	76 Wohneinheiten
 Nettomieten (€/m²)	10,50 – 13,00	10,00 – 11,50	10,00 – 14,00	9,00 – 11,00
 Renditen (%)	3,00 – 3,70	3,50 – 3,95	3,20 – 3,80	3,70 – 4,20
 Kaufpreise Durchschnittliche Angebotspreise für Eigennutzer für aktuelle Neubauprojekte €/m² Wohnfläche	4.441	3.581	3.952	3.769

Quelle:
CBRE Research

INNERE BEZIRKE

Zentrale Lage mit optimaler Infrastruktur

Die „Inneren Bezirke“ der Stadt gehören mit Sicherheit zu den belebtesten Wohnlagen in Graz. Direkt um den Schloßberg, mitsamt dem Grazer Uhrturm als Wahrzeichen, herrscht ein umfangreiches Angebot an Handel, kultureller Einrichtungen sowie Bildungseinrichtungen vor, welches komplett fußläufig erreichbar ist. Der Stadtpark sowie zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés bieten einen beruhigenden Ausgleich zur dynamischen Atmosphäre rund um die bekannte Einkaufsstraße Herrengasse, welche in den Hauptplatz mündet.

In den „Inneren Bezirken“ befinden sich ebenso zahlreiche Universitäten, was – zusammen mit dem restlichen Freizeit-, Erholungs- und Kulturangebot – den Norden dieser Wohngegend zu einem beliebten Studentenviertel macht. Laut einer im Jahr 2010 durchgeführten Umfrage unter der Grazer Wohnbevölkerung, gehört diese Wohngegend zu den Gebieten mit der höchsten Lebensqualität in der Stadt.

Geringste Neubauleistungen aller Wohnlagen

Auch wenn das Hauptaugenmerk aktueller Developments eher auf Lagen abseits der „Inneren Bezirke“ liegt, sind hier dennoch vereinzelt kleinvolumige Projekte zu finden. 323 neue Wohneinheiten werden hier im Zeitraum zwischen 2020 und 2022 fertiggestellt. Dies ist der geringste Wert, verglichen mit allen übrigen Wohnlagen. Im Vergleich zu anderen Bereichen in der Stadt, sind aufgrund der bereits bestehenden dichten Baustruktur sowie Schutzmaßnahmen hinsichtlich des Ortsbildes, Neuerrichtungen oder Dachgeschoßausbauten vergleichsweise selten.

Ein Highlight stellt jedoch das Projekt am Gelände der ehemaligen Kirchner Kaserne dar, bei dem es sich um ein bedeutendes zentrumsnahes Transformationsgebiet handelt. Hier ist bis 2023 die Fertigstellung von rund 550 neuen Wohneinheiten und zahlreichen öffentlichen Nutzungen geplant. Ein positiver Mehrwert des Projekts ist hier auch für das Umfeld zu erwarten.

MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSNEUBAU IN GRAZ

PROJEKT „KÖNIG FRANZ“



Eigentum als beliebteste Kategorie in den Fertigstellungen bis 2022

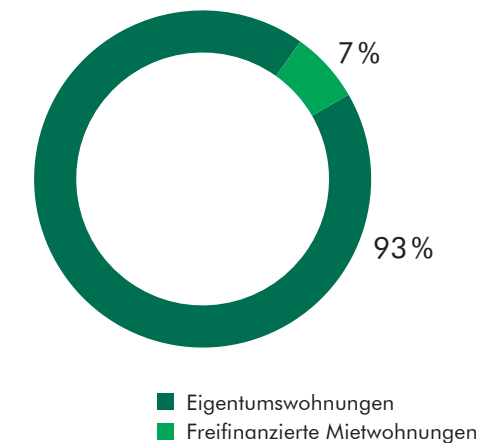
Grundsätzlich sind in den „Inneren Bezirken“ Eigentumswohnungen am dominantesten vertreten. Die Fertigstellungen in den Jahren 2020 bis 2022 entfallen fast ausschließlich auf freifinanzierte Eigentumswohnungen. Ein Projekt, das hinsichtlich des Fertigstellungsvolumens dabei am meisten ins Gewicht fällt, ist das SG20, in dessen Zusammenhang ebenso rund 60 Studentenheim-Plätze geschaffen werden.

Die Mieten befinden sich bereits auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Hervorzuheben ist jedoch, dass es je nach Mikrolage innerhalb der Wohnlage zu signifikanten Unterschieden in Bezug auf die Miethöhe kommt. Die preiswerteren Wohngegenden befinden sich beispielsweise südlich des Jakominiplatzes im Bezirk Jakomini. Der Trend für 2020 deutet bei leicht geringeren Fertigstellungszahlen im Vergleich zu den Vorjahren auf eine konstante Entwicklung der Mieten hin.

Renditen in den „Inneren Bezirken“ mittlerweile auf Wiener Niveau

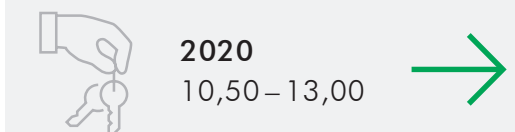
Die Renditen sind in der Grazer Bestlage weiter zurückgegangen und befinden sich mittlerweile auf einem mit Wien vergleichbaren Niveau. Durch das sehr eingeschränkte Angebot an großvolumigen Investorenprojekten sind die erzielbaren Renditen bei nachhaltigen Mietansätzen aktuell unter 3,70% anzusetzen.

RECHTSVERHÄLTNIS WOHNPROJEKTE „INNERE BEZIRKE“ 2020 – 2022

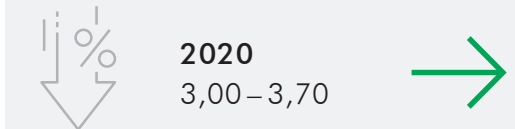


MIETEN, RENDITEN UND KAUFPREISE „INNERE BEZIRKE“

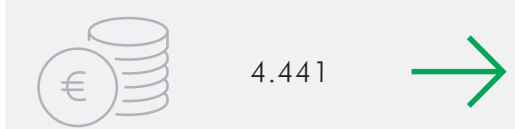
Mieten (€/m²/Monat) Trend



Renditen (%) Trend



Angebotspreise (€/m² Wohnfläche) Trend



Quelle: CBRE Research

MEHRGESCHOSSIGER WOHNUNGSNEUBAU IN GRAZ

UP & COMING

Zentrale Lage mit hohem Aufwertungspotential

Die Wohnlage „Up & Coming“ unterzog sich in den letzten Jahren einem bemerkenswerten Imagewandel. Lange galten die westlich der Mur gelegenen zentralen Arbeiterviertel rund um den Hauptbahnhof als Problemgegend. In der jüngeren Vergangenheit ist jedoch eine Entwicklung zu erkennen, die einen stetigen Aufwertungsprozess widerspiegelt. Mit dem höchsten MigrantInnenanteil der Stadt bietet das Viertel einen guten Nährboden für interkulturellen Austausch. Der Lendplatz, der auch den zweitgrößten Bauernmarkt der Stadt beheimatet, sowie der Augartenpark als hochwertige Aufenthaltsräume sind Zeugen der zunehmenden Vermarktung der Wohnlage als Trendviertel. Die fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung bieten beste Voraussetzungen dafür, neue Wohnquartiere in bestehende Strukturen zu integrieren. Großflächige Stadtentwicklungsgebiete und der massive Ausbau des öffentlichen Verkehrs in dieser Wohnlage setzen zusätzlich positive Impulse.

Höchstes Fertigstellungsvolumen aller Wohnlagen

Der mit Abstand größte Anteil des Fertigstellungsvolumens in Graz in den kommenden Jahre entfällt auf diese Wohnlage. Mit über 5.797 fertiggestellten Wohneinheiten zwischen 2020 und 2022 befinden sich die wichtigsten innerstädtischen Wohnbauprojekte der Stadt Graz genau hier. Die Wohnlage „Up & Coming“ bildet damit das Zentrum des aktuellen Grazer Neubaubooms.

Das größte Entwicklungsgebiet stellt das neue Stadtquartier Reininghaus dar, welches bis zum Jahr 2025 Wohnraum für rund 10.000 Menschen bieten wird. Weitere namhafte Großprojekte sind die Smart City Graz sowie die Projekte Home Lend und Lendpark im insbesondere bei der jungen Bevölkerung beliebten Bezirk Lend.

Während die durchschnittliche Projektgröße mit 176 Wohneinheiten pro Projekt die höchste von allen Wohnlagen darstellt, gehen die durchschnittliche Wohnungsgrößen hier am stärksten zurück.

PROJEKT „SMART CITY GRAZ
BAUFELD NORD“



Reininghausgründe und Smart City stechen heraus

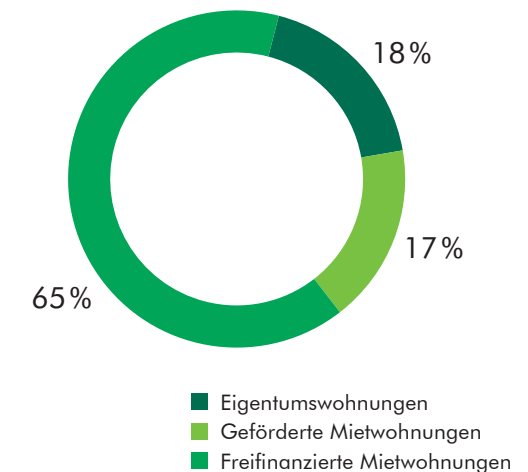
Großvolumige Projekte in der Smart City und Reininghaus sorgen in den Jahren 2020 bis 2022 für hohe Fertigstellungszahlen im Bereich der freifinanzierten Mietwohnungen. Geförderte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen sind in diesem Zeitraum nur für 17% bzw. 18% der fertiggestellten Wohneinheiten verantwortlich.

In der Wohnlage „Up & Coming“ werden mit Abstand die meisten Mietwohnungen in Graz errichtet. Die hohe Neubau-dynamik bei hochwertigen freifinanzierten Mietwohnungen in dieser Wohnlage bringt einen Anstieg der Qualität des Angebots und damit auch der Mieten mit sich. Im Vergleich zu den angrenzenden „Inneren Bezirken“ ist das Mietniveau allerdings für Mieter immer noch sehr attraktiv. Aufgrund der erwarteten Aufwertungsprozesse in den nächsten Jahren, ist trotz des sehr hohen Neubauangebots von einer stabilen Mietentwicklung auszugehen.

Aufwertung erhöht Druck auf die Renditen

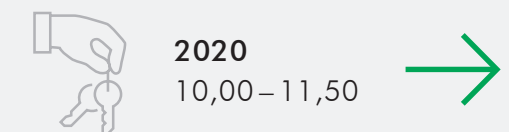
Die Renditen in der Wohnlage „Up & Coming“ liegen aktuell bereits unterhalb der 4,00% Schwelle. Die bereits abgeschlossenen Transaktionen wurden noch auf Basis geringerer Grundstückspreise kalkuliert wodurch auch in dieser Wohnlage die Renditen in den vergangenen Jahren deutlich gesunken sind. Die Nähe zum Stadtzentrum, der ÖPNV Ausbau sowie das aktuell noch moderate Miet- und Preisniveau verbessern die Attraktivität dieser Wohnlage für Mieter und Investoren stetig.

RECHTSVERHÄLTNIS WOHNPROJEKTE „UP & COMING“ 2020 – 2022

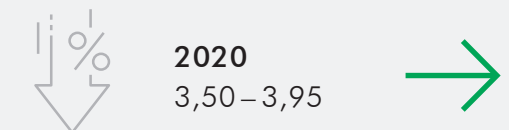


MIETEN, RENDITEN UND KAUFPREISE „UP & COMING“

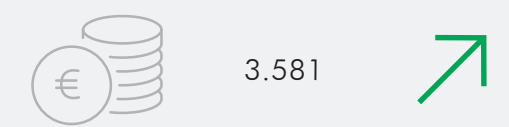
Mieten (€/m²/Monat) Trend



Renditen (%) Trend



Angebotspreise (€/m² Wohnfläche) Trend



Quelle: CBRE Research

GRÜNLAGE NORD-OST

Das Grün inmitten der Stadt

In der „Grünlage Nord-Ost“ trifft man vielfach auf charmanten Dorfcharakter in urbanem Umfeld. Im Nord-Osten der Wohnlage befinden sich die luxuriösen Villenviertel, welche die beste Wohnqualität der Stadt bieten.

Die vorwiegend wohlhabende, bürgerlich geprägte Wohnlage weist die geringste Bevölkerungsdichte innerhalb von Graz auf. Hier leben überwiegend höhere Einkommensschichten. Prunkvolle Villen wechseln sich hier mit modernen Neubauten ab, unterbrochen von großen Waldflächen.

Viel Grünraum, Wander- und Spazierwege sowie das Schloss Lustbühel und das Hallerschloss bieten erholsame Ausflugsziele, die zum Ruf als begehrteste Wohngegend der Stadt für Familien und Paare beitragen.

Wenige Neuentwicklungen und große Wohneinheiten

Die geringe Bebauungsdichte und die potentiell vorhandenen Flächenreserven in Norden der Wohnlage würden prinzipiell die Möglichkeit für die Integration verdichteter Bauweisen zulassen. Die topographischen Gegebenheiten, der eher abgeschiedene Charakter sowie eine vergleichsweise geringere Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr schränken die Eignung der Wohnlage für großvolumigere Developments jedoch ein.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in den 2020 und 2021 fertiggestellten Projekten ist die höchste aller Wohnlagen. Die meisten Neubauprojekte bewegen sich in einem Umfang zwischen 10 und 40 Wohneinheiten, während die großvolumigeren Projekte nahe an der Grenze zu den inneren Bezirken angesiedelt sind. Zwei Projekte an der Radegunder Straße sowie der Waltendorfer Hauptstraße stechen dabei hinsichtlich des Volumens mit 90 bzw. 81 Wohneinheiten hervor.

PROJEKT „MURDOMIZIL“



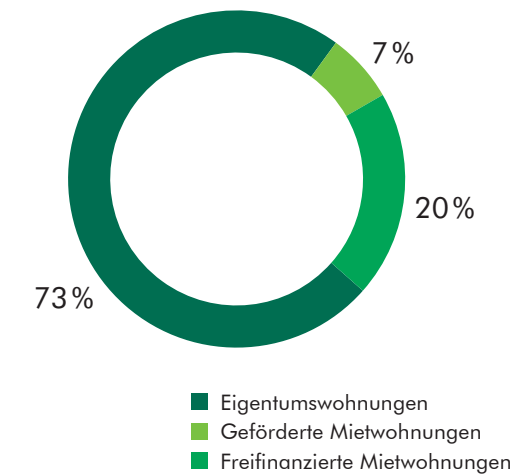
Eigentumswohnungen als dominante Kategorie

Wegen des grundsätzlich eher dörflichen Charakters der Randbereiche dieser Wohnlage und dem eingeschränkten Flächenangebot, konzentrieren sich Entwicklungen hier primär in räumlicher Nähe zu den „Inneren Bezirken“. Hier finden sich auch zwei Projekte, in denen 2020 und 2021 insgesamt rund 120 Mietwohnungen errichtet werden. Mit rund 73% der fertiggestellten Wohneinheiten von 2020 bis 2022 dominieren jedoch ansonsten freifinanzierte Eigentumswohnungen.

Die „Grünlage Nord-Ost“ weist die höchsten Mieten in Graz auf. Diese beziehen sich allerdings in den meisten Fällen auf die Vermietung von exklusiven Eigentumswohnungen. Besonders die Villenlagen im Nord-Osten befinden sich am oberen Ende der angegebenen Bandbreite, während die restliche Wohnlage ein deutlich niedrigeres Mietniveau aufweist. Durch das vergleichsweise geringe Neubauangebot und die hohe Beliebtheit der Wohnlage bei der Grazer Wohnbevölkerung, könnten im leistbaren Preissegment weitere Mietsteigerungen erzielbar sein.

Die aktuellen Renditen für Investorenprojekte in der „Grünlage Nord-Ost“ liegen zwischen 3,20% und 3,80%. Größere Mietwohnungsprojekte sind aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit eher im Norden der Wohnlage realisierbar und sind daher im oberen Bereich der angegebenen Rendite-Spanne anzusiedeln.

RECHTSVERHÄLTNIS WOHNPROJEKTE „GRÜNLAGE NORD-OST“ 2020 – 2022



MIETEN, RENDITEN UND KAUFPREISE „GRÜNLAGE NORD-OST“

Mieten (€/m²/Monat)



2020
10,00 – 14,00

Trend



Renditen (%)



2020
3,20 – 3,80

Trend



Angebotspreise (€/m² Wohnfläche)



3.952

Trend



Quelle: CBRE Research

FLÄCHENBEZIRKE SÜD-WEST

Heterogene Strukturen bilden einen vielfältigen Charakter

Die Wohnlage „Flächenbezirke Süd-West“ fasst eine Vielzahl unterschiedlich strukturierter Wohngegenden zusammen, die besonders im Süden noch von einem industrielleren Charakter geprägt sind. Hier finden sich die größten Produktionsstandorte von Graz sowie alteingesessene Handwerks- und teilweise auch noch Landwirtschaftsbetriebe. Namhafte Firmen wie etwa Magna, deren Werke seit vielen Generationen in der Stadt verwurzelt sind, liegen hier.

Klassische Einfamilienhausstrukturen wechseln sich hier mit dichteren Typologien in klassischen Arbeiterbezirken ab und bieten einen abwechslungsreichen Mix städtischer Baukultur. Gleichzeitig sind hier auch hochrangige innerstädtische und überregionalen Verkehrsverbindungen sowie ruhige Grünlagen zu finden.

Hohe Neubautätigkeit vor allem im Süden

Nach der Wohnlage „Up & Coming“ handelt es sich im Flächenbezirk Süd-West um die Wohnlage mit dem zweithöchsten Fertigstellungsvolumen. Zwischen 2020 bis 2022 werden hier rund 1.965 Wohneinheiten fertiggestellt. Aufgrund der topographischen Kessellage der Stadt sind große, neu erschlossene Bauflächen zukünftig hauptsächlich hier zu finden. Langfristig wird sich Graz in Richtung Süden ausbreiten und verdichten, was zu einer steigenden Zentralität dieses Gebietes beiträgt.

Hervorzuhebende großvolumige Developments sind hier die Green City Graz mit der Finalisierung des Bauteils Stella Vita mit 43 freifinanzierten Eigentumswohnungen 2020 und dem Bauteil Green Paradise 2022. Ebenso das Quartier 4, welches im Jahr 2021 fertiggestellt wird und rund 700 Wohneinheiten umfasst sowie das Gate 17, in dem 2023 mehr als 500 Wohneinheiten übergeben werden.

PROJEKT „HERRGOTTWIESGASSE 284“



Günstigste Mieten und höchste Renditen

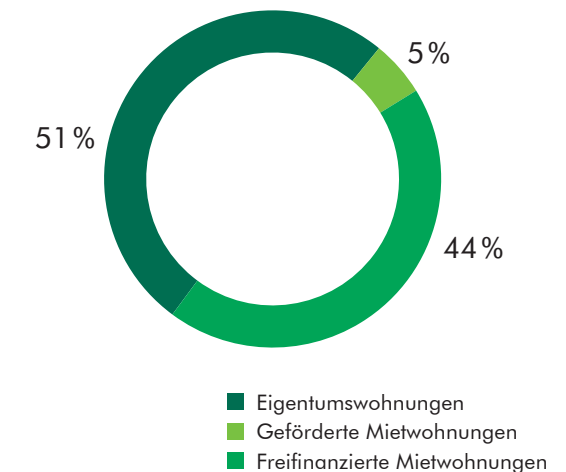
Während im Jahr 2020 die Wohnlage „Flächenbezirke Süd-West“ nur die dritthöchsten Fertigstellungszahlen aller Wohnlagen aufweist, erreichen diese bis 2023 ein Niveau, welches nur wenig geringer ausfällt als jenes der dynamischsten Wohnlage „Up & Coming“. Im Zeitraum 2020–2022 befindet sich diese Wohnlage damit bereits an zweiter Stelle, hinsichtlich des Fertigstellungsvolumens.

Auch wenn Eigentumswohnungen in dieser Wohnlage generell mit 51 % der Fertigstellungen überwiegen, ist hier mit 44% auch ein hoher Anteil an Mietwohnungen zu finden.

Die Mieten in dieser Wohnlage befinden sich am unteren Ende des Grazer Spektrums. Die im allgemeinen leistbaren Mieten sind zum einen auf die periphere Lage westlich der Mur, sowie den industriellen Charakter im Süden zurückzuführen. Gebiete am oberen Ende der Preisspanne in dieser Wohnlage sind jene, die sich in räumlicher Nähe zur Innenstadt befinden.

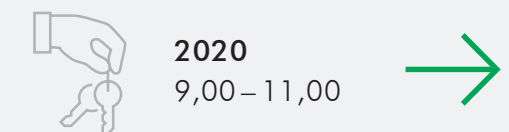
Die Wohnlage „Flächenbezirke Süd-West“ weist nach wie vor die höchsten Renditen in Graz auf. Die Renditen für hochwertige Projekte in guten Lagen sind aber auch in den Grazer Flächenbezirken bereits unter die 4,00%-Grenze gefallen. Steigende Grundstücks- und Baukosten erschweren aktuell die Findung des sowohl für Entwickler als auch Investoren passenden Preispunktes. Die in 2020 deutlich gesunkene Transaktionsanzahl im Bereich von Eigentumswohnungen könnte hier in weiterer Folge zu einem höheren Angebot am Investmentmarkt führen.

RECHTSVERHÄLTNIS WOHNPROJEKTE „FLÄCHENBEZIRK SÜD-WEST“ 2020 – 2022

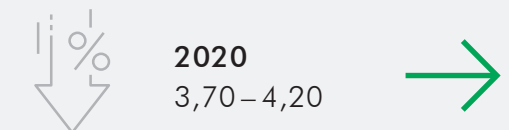


MIETEN, RENDITEN UND KAUFPREISE „FLÄCHENBEZIRK SÜD-WEST“

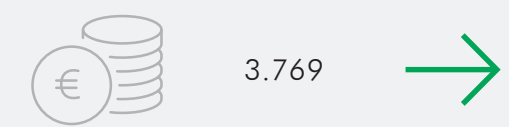
Mieten (€/m²/Monat) Trend



Renditen (%) Trend



Angebotspreise (€/m² Wohnfläche) Trend



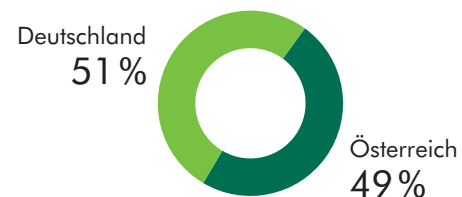
Quelle: CBRE Research

INVESTMENTMARKT GRAZ

Interesse am institutionellen Wohninvestmentmarkt hält an

Das große Interesse institutioneller Investoren an Grazer Wohnimmobilien wurde im Jahr 2019 durch ein Investmentvolumen von rund € 250 Mio. verdeutlicht. Das Investmentvolumen in Graz ist stark vom jeweiligen Angebot abhängig und muss daher über einen längeren Zeitraum betrachtet werden. Im Durchschnitt der vergangenen Jahre wurden jährlich rund € 140 Mio. von institutionellen Investoren in Grazer Wohnimmobilien investiert, was etwa 13% des gesamtösterreichischen Volumens ausmacht. Durch die Corona-Krise sind Wohnimmobilien in den Fokus einer noch breiteren Investorenschicht gerückt. Für das Gesamtjahr 2020 ist dennoch ein Rückgang des Investmentvolumens zu erwarten. Als größte Transaktion im laufenden Jahr wurde der Ankauf des 104 Wohneinheiten umfassenden AIRA Tower im Entwicklungsgebiet Reininghausgründe durch die deutsche PATRIZIA AG registriert. Der elfgeschoßige Wohnturm wird zusätzlich einen Kindergarten sowie eine Gewerbeeinheit beherbergen und soll Ende 2021 fertiggestellt werden.

HERKUNFT DER INVESTOREN 2019 – 2020 GRAZ

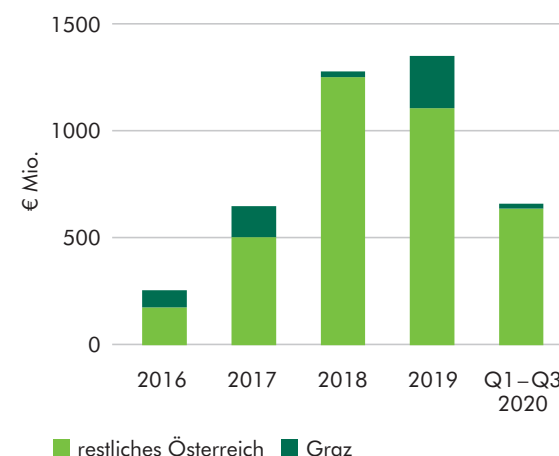


Quelle: CBRE Research

Deutsche Investoren am Grazer Investmentmarkt besonders aktiv

Deutsche Investoren sind mit rund 51% des Investmentvolumens von 2019 bis Q3 2020 die größte Investorengruppe in Graz. Die vergleichsweise geringen Kaufpreise in Verbindung mit einem moderaten und daher perspektivisch steigbaren Mietniveau stellen die größten Treiber für die Attraktivität des Grazer Wohnungsmarkts für nationale und internationale Entwickler dar. Bei der Auswahl der geeigneten Projekte muss allerdings das stetig steigende Angebot der in Form von Vorsorgewohnungen fertiggestellten Mietwohnungen berücksichtigt werden. Die räumliche Verteilung der Investmenttransaktionen zeigt einen deutlichen Fokus auf die aufstrebenden und zentral gelegenen Bereiche der Bezirke Lend und Gries sowie die Reininghausgründe. Ein weiterer Investmenthotspot liegt im Bezirk Straßgang im Grazer Süd-Osten.

INVESTMENTVOLUMEN WOHNEN GRAZ UND ÖSTERREICH



© 2020 CBRE RESEARCH

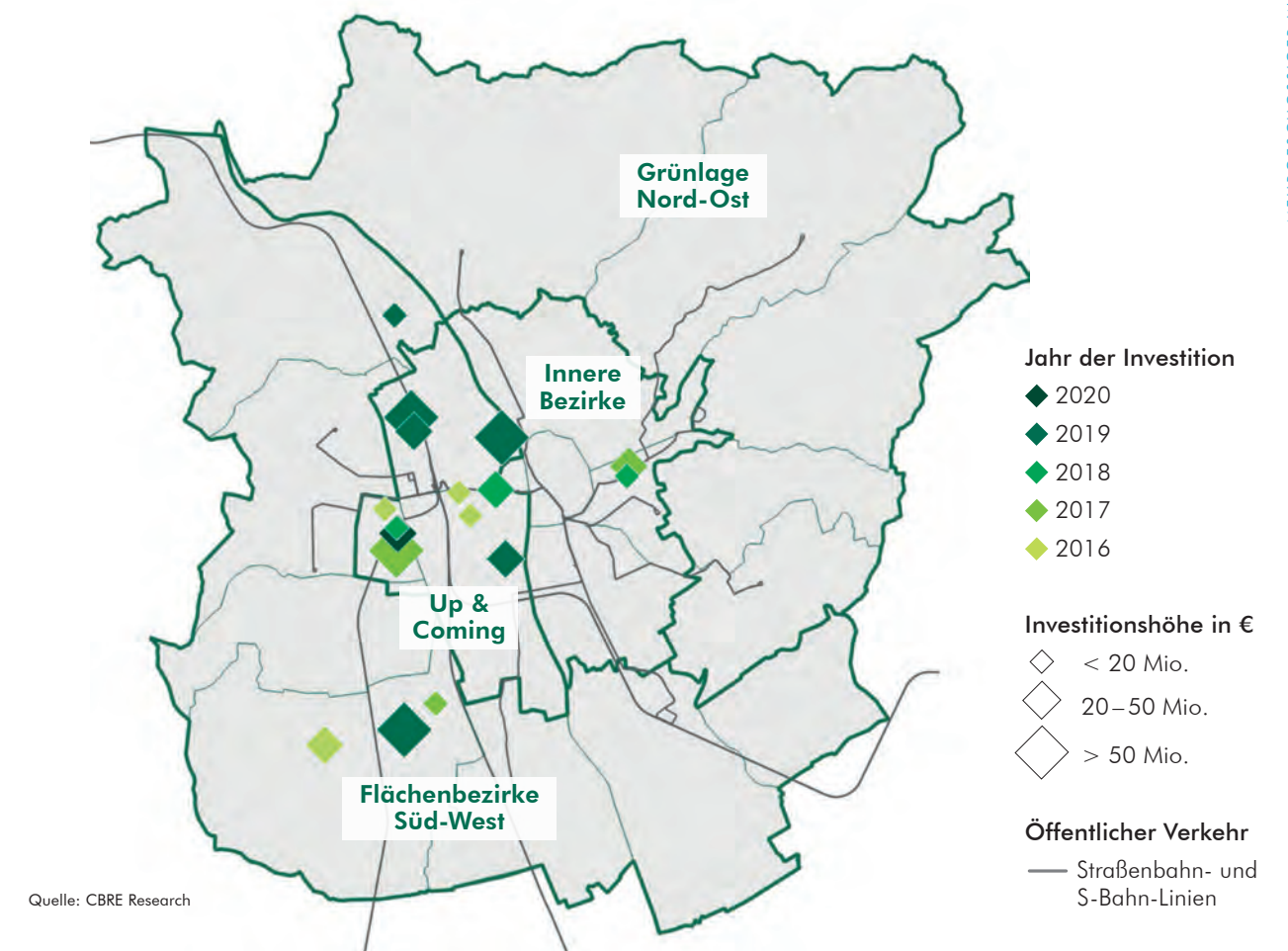
Stabile Renditeprognose für 2021

Die Renditen für Neubauprojekte in zentralen Grazer Wohnlagen liegen mittlerweile deutlich unter 4,00%. So ist beispielsweise für die von Investoren bevorzugte Wohnlage „Up & Coming“, je nach Mikrolage und Mietansatz eine Bandbreite von 3,50% bis 3,95% anzusetzen. Die für Entwickler attraktive Alternative des Einzelabverkaufs als Vorsorgewohnung hat auch in den südlichen Grazer Flächenbezirken den Druck auf die Investmentrenditen für besonders begehrte großvolumige Investorenprojekte erhöht. Stark gestiegene Grundstücks-

preise und Baukosten erschweren aktuell die erfolgreiche Preisfindung zwischen Developern und Investoren. Die von der Corona-Krise geschwächte Konjunktur könnte allerdings einen dämpfenden Effekt auf Baukosten und Nachfrage im Einzelabverkauf haben.

Sekundärmärkte wie Graz sind im allgemeinen etwas stärker von den aktuellen Unsicherheiten an den Investmentmärkten betroffen, weshalb derzeit in Graz für das Jahr 2021 von einer stabilen Renditeentwicklung auszugehen ist.

INSTITUTIONELLE WOHNINVESTMENTS GRAZ 2016 – Q3 2020



Quelle: CBRE Research

© 2020 CBRE RESEARCH

AUSBLICK

Kein signifikanter Rückgang der Neubautätigkeit nach 2022

Mit der Finalisierung eines großen Teils der Projekte in den Reininghausgründen und der Smart City Graz im Jahr 2022, ist der vorläufige Höhepunkt der Fertigstellungsleistung erreicht. Das Jahr 2023 könnte allerdings durch die zahlreichen Projekte für welche noch kein exaktes Fertigstellungsdatum ermittelt werden konnte, die bereits sehr hohen Fertigstellungszahlen von 2022 noch einmal übertreffen.

Der Anteil an Eigentumswohnungen nimmt dabei zu und wird 2023 voraussichtlich höher sein als jener von Mietwohnungen. Der sehr geringe Anteil geförderter Mietwohnungen an der Fertigstellungsleistung wird kaum Auswirkung auf die Mietpreisentwicklung haben. In den nächsten Jahren gehen wir aufgrund des hohen Neubauangebots von einer stabilen Entwicklung der Mieten aus.

Grazer Umland zieht Developer an

Die vergleichsweise geringen Grundstückspreise im Grazer Umland führen dazu, dass hier vermehrt auch namhafte Developer entwickeln. Auch BewohnerInnen zieht es zunehmend in die gut er-



schlossenen großvolumigen Geschosswohnbauentwicklungen im Umland. Eine Herausforderung dieser Entwicklung ist gerade in Graz, welches als feinstaubbelastete Autostadt gilt, das integrierte Mitteinbeziehen von Mobilitätsaspekten in die Entwicklung von Wohnbauprojekten, um den Anschluss und die Pendlerbeziehungen zu Graz nachhaltig gestalten zu können. Dabei spielt auch der Straßen- und Schnellbahnausbau inklusive Park and Ride Infrastruktur eine wesentliche Rolle.

Trend zu kleineren Wohneinheiten

Im Micro-Apartment-Bereich finden in den nächsten Jahren zahlreiche großvolumige Fertigstellungen statt. Aufgrund der Herausforderung diese auszulasten, wird die Zielgruppe, bestehend aus jungen Singles und Paaren zunehmend durch weitere Lebensformtypen breiter aufgestellt werden müssen. Da es sich hierbei um eine neue Entwicklung im Grazer Wohnbau handelt, bleibt abzuwarten inwiefern dieses Angebot von der lokalen Bevölkerung angenommen wird.

Nach deutlichen Mietsteigerungen wird für 2021 ein stabiles Mietniveau erwartet

Kein Rückgang der Neubautätigkeit nach 2022 erwartet

Mobilitätsbezogene Anforderungen an den Wohnbau im Grazer Umland

Mikro-Apartments als neue Wohnform in Graz müssen sich beweisen

IU

idyllisch

urban

ich will
idyllisch_urban
wohnen.

Wohnen mit Freiraum,
der mir auch Rückzug bietet.
Idyllisch, aber trotzdem urban.
Willkommen im IU: Mietwohnungen
mit 2–4 Zimmer in der Nähe der
Erdberger Lände.



Warum in die Ferne, wenn der Pool vor der Tür ist?



Für-immer-Urlaub in Ihrer neuen Traumwohnung!

ADELE im Sonnwendviertel liegt zentral, grün und bietet unglaublich viele Extras:

- Mietwohnungen von 36 m² bis 88 m² inkl. Garten, Terrasse oder Balkon
- Inhouse Fitnessstudio, Pool mit Liegewiese und optional Tiefgaragenplätze
- Städtischer Kindergarten in der Anlage sowie Supermarkt und Bäckerei



Kontaktieren Sie uns jetzt und
sichern Sie sich Ihre Wunschwohnung!
Nähere Infos: living@cbre.com oder +43 1 533 40 80

METHODIK & DEFINITIONEN

Methodik

Die Daten zu den Wohnprojekten basieren auf dem Stand von Oktober 2020. Erfasst wurden Detaildaten zu Neubauprojekten ab 20 Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet von Graz. Die Daten stammen größtenteils aus Quellen, die vom Entwickler bzw. dem für die Vermarktung des Objekts beauftragten Unternehmen oder anderen am Projekt beteiligten Unternehmen wie Architekten und Baufirmen veröffentlicht bzw. zur Verfügung gestellt wurden.

Miete

Die Miete stellt die Angebotsmiete auf Basis der Nettokaltmiete (exkl. Betriebs-/Nebenkosten und Steuern inkl. voll ausgestattete Küche) für freifinanzierte Neubauprojekte ohne Mietzinsobergrenze dar.

Rendite

Alle Angaben zu Renditen stellen Bruttorenditen dar und basieren auf dem Bruttomiettertrag (exkl. Betriebs-/Nebenkosten und vor Berücksichtigung nicht umlegbarer Betriebs- und/oder Instandhaltungskosten) sowie dem Nettokaufpreis (ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten).

Kaufpreise

Alle Angaben zu Kaufpreisen stellen durchschnittliche Angebotspreise pro m² Wohnfläche inkl. Umsatzsteuer für aktuelle Neubauprojekte in der jeweiligen Wohnlage dar. Darin sind weder Transaktions- noch Maklerkosten enthalten.

Rechtsverhältnisse

Die Rechtsverhältnisse der Wohnungen wurden im Bericht in folgende Kategorien eingeteilt:

Eigentumswohnungen: Diese setzen sich zusammen aus freifinanzierten und geförderten Eigentumswohnungen, sowie aus Vorsorgewohnungen.

Vorsorgewohnungen: Eine spezielle Form der Eigentumswohnungen, die auf eine Vermehrung des eingesetzten Kapitals durch Mieteinnahmen und Steigerung des Wohnwerts abzielt.

Geförderte Mietwohnungen: Diese werden definiert als jene Wohnungen deren Erlangung an Voraussetzungen gebunden ist und für deren Errichtung Fördermittel bezogen wurden. Bestimmte Höchststeinkommengrenzen dürfen nicht überschritten werden. In den meisten Fällen ist die Vorauszahlung von Eigenmitteln erforderlich.

Freifinanzierte Mietwohnungen: Hierzu zählen Mietwohnungen welche ohne Fördermittel errichtet werden.



**EIN EINZIGARTIGER BLEND AUS 100 % ARABICA-KAFFEE
FÜR EINE VIELZAHL AN MÖGLICHKEITEN:
ENTDECKEN SIE DIE PERFEKTE ART UND WEISE,
BEI DER ARBEIT KAFFEE ZU GENIESSEN.**

Erleben Sie unverwechselbaren illy Kaffee-Genuss auch am Arbeitsplatz mit illy als zuverlässigem Partner, wo auch immer Sie sind. Kontaktieren Sie uns, um auch für Ihr Unternehmen die beste Lösung zu finden.



www.illy.com



LIVE HAPPILLY

Mehr über illy unter illy.com oder im illy Shop, Webgasse 43, 1060 Wien
Für B2B Anfragen wenden Sie sich bitte an: infoat@illy.com

KONTAKT

CBRE GmbH

Office Wien

Tegetthoffstraße 7
1010 Vienna, Austria
+43 1 533 40 80

Andreas Ridder

Managing Director Austria & CEE
+43 1 533 40 80
andreas.ridder@cbre.com

Office Linz

Michael Schlager

Associate Director
Sales Repräsentant Oberösterreich
+43 732 21001 7110
michael.schlager@cbre.com

[cbre.at](https://www.cbre.at) | [in CBRE Austria](https://www.linkedin.com/company/cbre-austria) | [t @CBRE_Austria](https://twitter.com/CBRE_Austria)

CBRE Research

Martin Ofner

Associate Director
Head of Research
+43 1 533 40 80 83
martin.ofner@cbre.com

CBRE Building Consultancy

Julian Schramek

Director
Head of Building Consultancy
+43 1 533 40 80 19
julian.schramek@cbre.com

CBRE Agency

Patrick Schild

Senior Director
Head of Agency
+43 1 533 40 80 57
patrick.schild@cbre.com

CBRE Investment Properties

Georg Fichtinger

Senior Director
Head of Investment Properties
+43 1 533 40 80 20
georg.fichtinger@cbre.com

CBRE Retail

Walter Wölfler

Senior Director
Head of Retail Austria & CEE
+43 1 533 40 80 97
walter.woelfler@cbre.com

CBRE Property Management

Lukas Schwarz

Director
Head of Property Management
+43 1 533 40 80 86
lukas.schwarz@cbre.com

CBRE Valuation

Christian Aplienz

Director
Head of Valuation
+43 1 533 40 80 46
christian.aplien@cbre.com

CBRE

© 2020 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.

Fotocredits: Shutterstock, CBRE/Javier Serrano (S. 2), IMK Immo (S. 18), TriValue (S. 20),
NHD Immobilien (S. 22), C&P Immobilien AG/PENTAPLAN ZT-GmbH (S. 24)