



## IMMOBILIENMARKT TIROL

Die Nachfrage nach Wohnraum steigt wieder. Gleichzeitig kommen immer weniger neue Wohnungen auf den Markt. Wohnraum wird knapper – die Preise bleiben hoch.



EIGENTUMSMARKT WIEN



MIETPREISE IM VERGLEICH



WOHNEN IN MEIDLING

# ARCHITEKTUR MIT HALTUNG.

Planung. Bauaufsicht. Projektmanagement.



**DI KONSTANTIN GEBHART**  
**ARCHITEKT**

tel +43 (0) 676 52 51 684  
mail [office@arch-gebhart.at](mailto:office@arch-gebhart.at)  
ort Mentlgasse 12a  
6020 Innsbruck

**Liebe Leserinnen, liebe Leser,**

Unser „Blick in die Bundesländer“ befasst sich diesmal mit Tirol. Während am Tiroler Immobilienmarkt die Nachfrage nach Wohnraum wieder anzieht und die Zahl der Immobilientransaktionen steigt, kommen immer weniger neue Wohnungen auf den Markt. Die daraus resultierende Wohnraumverknappung, die sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen könnte, bedeutet für Wohnungssuchende, dass die Verkaufspreise hoch bleiben werden. Die aktuellen Herausforderungen diskutieren wir mit MarktteilnehmerInnen und der Politik.

Unsere Echtdatenanalysen befassen sich diesmal mit der Entwicklung des österreichischen Mietwohnungsmarktes, dargestellt am Beispiel von Wien und den Landeshauptstädten Graz und Linz, sowie mit dem Wiener Eigentumswohnungsmarkt. Die Analyse zu Mietwohnungen zeigt, wie unterschiedlich sich Märkte entwickeln, maßgeblich von der jeweiligen Angebotssituation an verfügbaren Mietwohnungen geprägt. Am Wiener Eigentumswohnungsmarkt bestätigt die steigende Zahl an Verkäufen, dass es zu einer moderaten Belebung gekommen ist, welche sich bis dato auch im Jahr 2026 fortgesetzt hat.

Im Rahmen unserer Standortanalysen zu ausgewählten Bezirken und Regionen widmen wir uns in der vorliegenden Ausgabe dem 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling, welcher sich in den vergangenen Jahren zunehmend zu einem gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickelt hat. Historisch als Industrie- und Arbeiterbezirk gewachsen, punktet Meidling heute mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, einer hohen Versorgungsdichte und einer bemerkenswerten Vielfalt an Wohnformen. Lesen Sie mehr über die Recherchen unseres MaklerInnen-Teams ab Seite 26.

Viel Freude beim Lesen der neuen Ausgabe von  
**RUSTLER- DAS MAGAZIN**  
wünschen Ihnen



Mag. (FH) Arno Kunz und Dr. Alexander Scheuch



## IMMOBILIENMARKT TIROL

Der Tiroler Wohnungsmarkt steht vor einem Paradoxon. Während die Nachfrage nach Wohnraum wieder anzieht und die Zahl der Immobilientransaktionen steigt, kommen immer weniger neue Wohnungen auf den Markt.



## INHALT

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Immobilienwelt Aktuell .....  | 6  |
| Immobilienmarkt Tirol .....   | 10 |
| Eigentumsmarkt Wien .....     | 18 |
| Mietpreise im Vergleich ..... | 22 |
| Wohnen in Meidling .....      | 26 |

## IMMOBILIENWELT AKTUELL

Neuigkeiten, Trends, Veranstaltungen und Entwicklungen aus der Immobilienbranche – kompakt, relevant und auf den Punkt gebracht.



## EIGENTUMSMARKT WIEN

Unsere aktuelle Echtdatenanalyse zeigt, dass steigende Verkaufszahlen und moderat höhere Preise den Wiener Eigentumswohnungsmarkt im Jahr 2025 prägen.

## MIETPREISE IM VERGLEICH

Der österreichische Mietwohnungsmarkt zeigt sich weiterhin dynamisch. Unsere Analyse beleuchtet die aktuelle Mietpreisentwicklung in Wien sowie in den Landeshauptstädten Graz und Linz.



## WOHNEN IN MEIDLING

Meidling zählt heute zu den gefragtesten Wohn- und Wirtschaftsstandorten Wiens. Die aktuelle Standortanalyse von Rustler erläutert die Entwicklung und die Stärken des 12. Wiener Gemeindebezirks.

### Impressum

Medieneigentümer, Herausgeber- und Chefredaktionsanschrift: Rustler Immobilien treuhand GmbH, Mariahilfer Straße 196, A-1150 Wien, makler@rustler.eu; Chefredaktion: Dr. Alexander Scheuch, scheuch@rustler.eu; Mitarbeiter dieser Ausgabe: Dr. Alexander Scheuch, Mag. Maximilian Kainz, Charles Steiner, Andreas Kloucek, Nicole Schlager; Recherche: Dr. Kira Freigassner, Georg Hrdlicka, Josef Strozer, Mose-Haim Yakopow, Michael Kadlec, DI Gerhard Hauer, Berndt Scamoni; Druck & Produktion: Ferdinand Berger & Söhne GmbH, Wienerstraße 80, 3580 Horn; Freier Vertrieb: MFM Zeitschriftenservice, Post AG, Rustler Gruppe; Bildnachweise: S5 © leadersnet.at/ A. Felten; S6 © Messe München GmbH; S7 © Peter Buchgraber, Enteco Concept GmbH; S9 © leadersnet.at/ A. Felten; S13 ©Tirol Werbung\_Kathrein Verena\_Innsbruck, S14 ©Tirol Werbung\_Kathrein Verena\_Innsbruck; S15 ©Realbau; S16 ©Realbau; S32 ©C.Stadler/Bwag- Eigenes Werk, CC BY-SA 4.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=50318183t>

## VOLLVERWERTUNG DES WOHNBAUPROJEKTES TRIVARA



*Das Wohnprojekt „Trivara“, im Besitz der Oberösterreichischen Versicherung, im Süden von Klagenfurt, wurde innerhalb von nur 6 Monaten vollständig verwertet.*

Der Vermarktungsstart erfolgte im Sommer 2025 und bereits mit Jahresende waren sämtliche 91 Mietwohnungen vermietet und wurden gemeinsam mit der Hausverwaltung Rustler an die neuen BewohnerInnen übergeben. Die Verwertung wurde vom MaklerInnen-Team von Rustler, als von der Eigentümerin beauftragter Vermarktungspartner, umgesetzt. „Die rasche Vollverwertung bestätigt nicht nur die hohe Nachfrage nach modernen Mietwohnungen in Klagenfurt, sondern auch die Qualität des Projekts und die erfolgreiche Vermarktungs-

strategie. Die Zusammenarbeit mit der Oberösterreichischen Versicherung war überaus kooperativ, angenehm und effizient, was maßgeblich zum gemeinsamen Erfolg beigetragen hat“, berichtet der Geschäftsführer der Rustler Immobilien Treuhand, Alexander Scheuch.

Das MaklerInnen-Team von Rustler Kärnten, als Vertriebspartner, ist seit über zehn Jahren erfolgreich am Klagenfurter Markt tätig – mit einem besonderen Schwerpunkt auf die Vermittlung von Mietwohnungen.

## EXPO REAL 2026

Die EXPO REAL, Europas größte Fachmesse für Immobilien und Investitionen, stellt die Weichen Richtung Zukunft und erweitert ihren Fokus um das Thema Infrastruktur. Ab diesem Jahr ist die EXPO REAL, die vom 5. bis 7. Oktober in München stattfindet, die „Internationale Fachmesse für Immobilien, Investitionen und Infrastruktur“ und bietet daher einen vollumfänglichen Überblick über Entwicklungen, Themen, Innovationen und Lösungen in der Immobilienwirtschaft. Dadurch sorgt sie für die nötige Orientierung in einer Zeit der Umbrüche.



**TERMIN:** 5. – 7. 10. 2026

**ORT:** Trade Fair Center Messe München

**INFO:** [www.exporeal.net](http://www.exporeal.net)

## RUSTLER IMMOBILIEN OÖ ÜBERSIEDELT



Das 20-köpfige Team um Standortleiterin Tina Wimmer freut sich über die deutlich großzügigeren und modern ausgestatteten Büroräumlichkeiten im Zentrum von Linz.

Rustler Oberösterreich setzt den Wachstumskurs fort und hat seinen Standort in Linz in das Mozart City Center im Zentrum der Landeshauptstadt verlegt.

Das Unternehmen ist seit annähernd 15 Jahren am oberösterreichischen Immobilienmarkt aktiv und betreut alle Arten von Liegenschaften in den Geschäftsfeldern Hausverwaltung, Immobilienvermittlung sowie technische Objektbetreuung. Aufgrund des kontinuierlichen Wachstums und der steigenden Anzahl betreuter Objekte und MitarbeiterInnen wurde eine Erweiterung des Standorts notwendig.

### ERSTE WOHNMESSE 2026

Die Immobilienmesse, der seit 2004 über 60.000 Besucherinnen und Besucher ihr Vertrauen geschenkt haben, vereint spannende Wohnprojekte, Bauträger und Immobilienexperten unter einem Dach. Es gibt neue Perspektiven und aktuelle Wohntrends und individuelle Beratung zu entdecken – inspirierend, persönlich und mitten in Wien.

**TERMIN:** 08.11.2026

**ORT:** Erste Campus in Wien

**INFO:** [www.erstewohnmesse.at](http://www.erstewohnmesse.at)



### KLEINWOHNANLAGE AM TANNENBACH IN BREGENZ

- 📍 4 Zimmer-Wohnung mit Seeblick
- 📍 Ca. 96 m² Wohnfläche mit Terrasse
- 📍 3 Minuten fußläufig vom Bodensee
- 📍 HWB 33 kWh



Ing. Berndt Scamoni  
+43 676 834 34 472  
[scamoni@rustler-tirol.eu](mailto:scamoni@rustler-tirol.eu)

KÄUFER-  
PROVISIONS-  
FREI



**RUSTLER<sup>3</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



Möblierungsbeispiele



**Jetzt € 200,- sparen!**  
Als Kunde von Rustler erhalten Sie das Ticket um **790,-** statt 990,- mit dem Rabatt-Code **RUSTLER2026**



# IMMOBILIEN INVESTMENT KONGRESS

RECHARGING EUROPE - EUROPAS ZUKUNFT NEU BELEBEN



**04.11.2026**  
Park Hyatt Wien

[kongress.immobilien-investment.at](http://kongress.immobilien-investment.at)



Wohnungseigentumsrecht in kompakter und verständlicher Form dargestellt – die **WEG-Novelle 2022** inklusive.



Dr. jur. David Gumhold  
Autor und Jurist



Dr. Günther Schmied  
Autor und Rechtsanwalt

Gumhold • Schmied



**Kompodium Wohnungseigentum Österreich**

Das WEG idF der Novelle 2022  
272 Seiten, ISBN 978-3-902266-39-5  
Preis: EUR 48,20 inkl. 10% USt.




Buch-Bestellung:  
[www.immobiliienakademie.at/buchshop](http://www.immobiliienakademie.at/buchshop)

## ILLMITZER GESPRÄCHE 2026

Heuer findet mit den „ILLMITZER GESPRÄCHEN“ bereits zum achten Mal eine der bundesweit führenden Nachhaltigkeitsveranstaltungen statt. In einer breit gefächerten Themenvielfalt werden renommierte ExpertInnen nicht nur zum klassischen ESG-, Nachhaltigkeits-, Klima- und Umweltthema Stellung nehmen, sondern auch die aktuelle Lage an den Immobilienmärkten beleuchten.

Mit dem Thema „Zerbröselt die Demokratie?“ ist auch eine politische Standortanalyse geplant. In den letzten Jahren ist es gelungen, eine Gemeinschaft und damit ein Netzwerk zu bilden, welches als Multiplikator die Inhalte dorthin trägt, wo der/die Einzelne seinen/ihren Platz in der Gesellschaft einnimmt.

**TERMIN:** 15. – 17. 10. 2026

**ORT:** A-7142 Illmitz

**INFO:** [www.illmitzer-gespraeche.at](http://www.illmitzer-gespraeche.at)



# ZERBRÖSELT DIE DEMOKRATIE?

## JETZT BEREITS TICKETS RESERVIEREN




## 7. CITYTAGUNG BY REGIOPLAN®

Die von RegioPlan Consulting veranstaltete Citytagung widmet sich der zukunftsorientierten Stadt- und Gemeindeentwicklung. Hochkarätige EntscheidungsträgerInnen und ExpertInnen aus Raumplanung, Politik, Marketing, Immobilienprojektentwicklung und Handel diskutieren Strategien, Herausforderungen und Lösungsansätze für zukunftsfitte Innenstädte und Gemeinden.

### Die Schwerpunkte der CityTagung 2026:

Was steht auf der Agenda der Innenstädte?

Menschen in die Stadt zu bringen!

Stadtplanerin und RegioPlan Geschäftsführerin Romina Jenei (*Bild links*) und Immobilien- und Handelsexpertin Martina Wasserbauer (*Bild rechts*) führen durch den Tag mit inspirierenden Vorträgen, hitzigen Diskussionsrunden und einem Blick in die Zukunft.

**TERMIN:** 24. 09. 2026

**ORT:** Haus des Meeres (Lighthouse10), 1060 Wien

**INFO:** [www.citytagung.eu](http://www.citytagung.eu)



## "TheREAL100 UNDER 40"



Markenbotschafterin Nicole Schlager von Rustler Immobilien (3.v.l.) im Kreis der PreisträgerInnen.

„TheREAL100under40“ gilt als eine der wichtigsten Auszeichnungen für junge Fach- und Führungskräfte der Immobilienbranche. Die Initiative wurde von LEADERSNET Immobilien ins Leben gerufen und deckt den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab – von Bewertung und Finanzierung über Entwicklung bis hin zu Vermarktung und Betrieb.

Rustler Immobilien ist stolz, dass gleich zwei KollegInnen ausgezeichnet wurden. Nicole Schlager wurde in der Kategorie „Evaluation & Data“ in die Top 5 gewählt und übernimmt künftig die Rolle der Markenbotschafterin für diesen Bereich. Paul Lindheim schaffte es in der Kategorie „Operations“ unter die Top 10.

### EIN ZUHAUSE, DAS BERÜHRT - WOHNEN ÜBER INNSBRUCK

- 📍 Großzügige Penthousewohnung
- 📍 Ca. 223 m² Wohnfläche
- 📍 6 Zimmer und ca. 72 m² Terrasse
- 📍 Wellnessbereich, HWB 98,3 kWh



Ing. Berndt Scamoni  
+43 676 834 34 472  
[scamoni@rustler-tirol.eu](mailto:scamoni@rustler-tirol.eu)



# IMMOBILIENMARKT TIROL

## Knapper Wohnraum und hohe Preise.

---

Der Tiroler Wohnungsmarkt steht vor einem Paradoxon. Während die Nachfrage nach Wohnraum wieder anzieht und die Zahl der Immobilientransaktionen steigt, kommen immer weniger neue Wohnungen auf den Markt.

Die jahrelange Zurückhaltung bei Neubauprojekten, ausgelöst durch hohe Zinsen, steigende Baukosten und strenge Finanzierungsvorgaben, beginnt nun ihre Spuren zu hinterlassen. Die Branche warnt bereits vor einer Wohnraumverknappung, die sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen könnte. Für Wohnungssuchende bedeutet das vor allem eines: Die Preise bleiben hoch.





Sehr geehrte Damen und Herren!

Wenn es um das Grundbedürfnis Wohnen geht, ist es eine politische Verantwortung Rahmenbedingungen zu schaffen, um die großen Herausforderungen zu meistern und den Menschen in unserem Land zu leistbarem Wohnraum – idealerweise leistbarem Wohnungseigentum – zu verhelfen.

Nur 12,4 Prozent unserer Landesfläche sind Dauersiedlungsraum; demografischer Wandel, gesellschaftliche Umbrüche und wirtschaftliche Herausforderungen treffen hier auf knappe Flächen und steigende Preise. Unser Ziel bleibt dennoch klar: Wir wollen leistbaren, qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohnraum für alle Tirolerinnen und Tiroler schaffen.

Die Wohnbauförderung ist dafür das zentrale Instrument. Allein von Dezember 2025 bis März 2026 wurden 128,3 Millionen Euro bereitgestellt – 65,6 Millionen Euro für Neubau, 62,7 Millionen Euro für Sanierungen; zusätzlich wurden 81,3 Millionen Euro für objektgeförderte Bauvorhaben begutachtet. 2025 haben wir 434 Millionen Euro investiert, über 2.100 geförderte Neubauwohnungen ermöglicht und mit mehr als 20.500 Sanierungsansuchen einen Rekord in der Bestandsverbesserung erreicht. Diesen Kurs setzen wir fort: In den kommenden zwei Jahren stehen rund 720 Millionen Euro für die Wohnbauförderung bereit; bis 2027 sollen damit unter anderem 3.000 neue geförderte Wohneinheiten entstehen. Unsere Leitlinie bleibt: Sanierung vor Neubau sowie die Aktivierung ungenutzten Wohnraums.

Gleichzeitig denken wir Wohnen weiter. Mit der Servicestelle Wohnen, dem Diskussionsformat „wohnen morgen“ und der Studie „Zukunft Wohnen Tirol 2035“ – wissenschaftlich begleitet durch die geoLIT GmbH – schaffen wir Orientierung für die künftige Wohnbau-, Raumordnungs- und Bodenpolitik. Alternative Modelle wie Baugruppen, kluge Quartiersentwicklungen und eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik können dazu beitragen, Flächen effizient zu nutzen, soziale Strukturen zu stärken und Kosten langfristig zu dämpfen.

Mein Dank gilt allen Partnerinnen und Partnern in Gemeinden, bei gemeinnützigen und privaten Bauträgern, in der Planung und in der Bauwirtschaft, die tagtäglich an Lösungen arbeiten.

Anton Mattle,  
Landeshauptmann von Tirol



*Innsbruck steuert auf eine veritable Wohnungsnot zu. Für 2026 werden gerade einmal 170 Neubaeinheiten prognostiziert.*

Vor zwei Jahren herrschte am Tiroler Immobilienmarkt noch weitgehend Stillstand. BauträgerInnen stoppten Projekte, KäuferInnen hielten sich zurück und die KIM-Verordnung machte vielen Haushalten den Erwerb von Wohnungseigentum weitgehend unmöglich, jedenfalls aber schwierig. Heute zeigt sich ein differenzierteres Bild. Die Nachfrage ist zurückgekehrt, die Zinsen haben sich stabilisiert und die Zahl der Transaktionen steigt wieder. Von einer Entspannung oder einem neuen „Boom“ kann jedoch noch keine Rede sein. Denn die Probleme, die den Markt seit Jahren belas-

ten, sind keineswegs verschwunden. Die Immobilienwirtschaft blickt deshalb mit gemischten Gefühlen auf die aktuelle Entwicklung. Einerseits registrieren MaklerInnen wieder mehr KaufinteressentInnen, andererseits fehlt es aber zunehmend an neuem Angebot. Die Folge ist eine Situation der moderaten Dynamisierung, ohne dass jedoch ausreichend neue Wohnungen nachkommen.

#### **Anziehende Nachfrage, knappes Angebot**

Die jüngsten Daten des Immobilienpreisspiegels der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bestätigen

diesen Befund und zeigen eine schrittweise Belebung des Marktes. Österreichweit stieg die Zahl der Immobilientransaktionen im Jahr 2025 um knapp neun Prozent, besonders deutlich legte das Wohnsegment zu. Auch in Tirol registrieren MaklerInnen wie erwähnt wieder eine höhere Nachfrage nach neu errichteten Eigentumswohnungen und Bestandsobjekten. Vor allem gebrauchte Wohnungen stehen im Fokus vieler InteressentInnen, da sie gegenüber Neubauten oftmals deutlich günstiger sind. Die Preisentwicklung zeigt sich dabei vergleichsweise stabil. Die tatsächlich erzielten Kaufpreise legten nur moderat zu. Ellen Moll,

Obfrau der Tiroler Immobilien- und Vermögenstreuhand, erläuterte im Zuge der Präsentation des Preisspiegels, dass man auch in Tirol eine schrittweise Erholung des Markts nach den Herausforderungen sehe: „Die steigenden Transaktionszahlen zeigen, dass wieder mehr Bewegung in den Markt kommt.“ Mit einer essentiellen Relativierung: „Da das Angebot sinkt, aber der Bedarf und die Nachfrage gegeben sind, bleibt der Wettbewerb um verfügbaren Wohnraum intensiv und die Preise werden stabil hoch bleiben oder noch weiter steigen.“

Damit bleibt Wohneigentum für viele Tiroler Haushalte eine große Herausforderung. Denn während sich der Markt auf der Nachfrageseite langsam erholt, kämpfen BauträgerInnen weiterhin mit strukturellen Problemen. „Viele InteressentInnen scheitern nach wie vor an der Finanzierung oder am Gesamtpreis der Wohnungen“, sagt Berndt Scamoni von Rustler Tirol. Der Wunsch nach Eigentum sei vorhanden, insbesondere bei jungen Menschen. Die Realität sehe jedoch häufig anders aus. Neubauwohnungen bewegen sich vielerorts längst jenseits der Marke von 7.000 Euro pro Quadratmeter, in guten Lagen sogar deutlich darüber. „Der eigentliche Knackpunkt ist zumeist der Gesamtpreis“, so Scamoni.

### Leistbarkeit unter Druck

Dass Tirol zu den teuersten Wohnungsmärkten Österreichs zählt,



*Tirol ist eine beliebte Touristendestination, damit werden Arbeitsplätze geschaffen.*



**„Der eigentliche Knackpunkt ist zumeist der Gesamtpreis.“**

**Berndt Scamoni,**  
Rustler Tirol

zeigen auch aktuelle Angebotsdaten. Laut einer Analyse von ImmoScout24 liegen die Angebotspreise für Einfamilienhäuser mittlerweile bei durchschnittlich

7.780 Euro pro Quadratmeter. Für ein Haus mit 150 Quadratmetern Wohnfläche müssen Käufer rechnerisch bereits rund 1,17 Millionen Euro aufbringen. Damit weist Tirol das höchste Preisniveau aller Bundesländer auf.

Noch markanter zeigt sich die Entwicklung in den Tourismusregionen. In Kitzbühel kostet ein durchschnittliches Neubauhaus mittlerweile mehr als 1,3 Millionen Euro, direkt im Nobelskiort werden teilweise knapp zwei Millionen Euro aufgerufen. Auch Regionen wie Ischgl, Sölden oder das Brixental verzeichnen seit Jahren deutliche Preissteigerungen. Die internationale ►



Die geografische Lage Tirols und Innsbrucks macht bebaubare Grundstücke sehr knapp – und damit teuer.

Nachfrage nach Immobilien in den Tourismusregionen wirkt weiterhin preisstützend und verhindert jene Korrekturen, die viele MarktbeobachterInnen nach dem Zinsanstieg erwartet hatten. Für Scamoni liegt das Problem jedoch nicht allein bei den Grundstückskosten. Zwar seien diese in Tirol traditionell hoch, entscheidend sei aber die Summe aller Faktoren. Baukosten, Energiekosten, Finanzierung und Inflation hätten die Errichtung neuer Wohnungen erheblich verteuert.

### **Leichte Stabilisierung, Herausforderungen hoch**

Aus Bankensicht sieht man den Tiroler Immobilienmarkt zu-



*„Die Kosten sind hoch,  
die Leistbarkeit ist vielerorts  
angespannt.“*

**Stephan Steiner,**  
Leiter Firmenkunden Hypo Tirol

letzt zwar etwas stabilisiert, auch komme mehr Bewegung in den Markt – aber das Umfeld bleibt angespannt, sagt Stephan Steiner, Leiter Firmenkunden bei Hypo

Tirol: „Die Kosten sind hoch, die Leistbarkeit ist vielerorts angespannt und der leistbare Neubau bleibt insgesamt noch hinter dem zurück, was eigentlich benötigt würde. Gerade in Tirol braucht es deshalb weiterhin eine sehr saubere Einschätzung von Projekt, Standort und Finanzierungsstruktur.“ Zumindest hat das Interesse für Eigenheimfinanzierungen wieder angezogen. Steiner: „Bei privaten Eigenheimfinanzierungen sehen wir wieder mehr Interesse und ein höheres Finanzierungsvolumen als noch in der sehr zurückhaltenden Phase davor. Gleichzeitig ist Tirol ein teurer Markt, daher spielt eine ehrliche und frühzeitige Bera-



*Eines der aktuellen Wohnprojekte, die in Innsbruck realisiert werden, ist das Quartier Leopold Grün von Realbau.*

tung eine zentrale Rolle: Was ist langfristig tragfähig, wie hoch ist die laufende Belastung und wie lässt sich ein Vorhaben realistisch darstellen? Aus Bankensicht geht es nicht nur darum, Finanzierungen bereitzustellen, sondern KundInnen bei einer nachhaltigen Entscheidung gut zu begleiten.“

### **Neubau bleibt schwierig**

Angespannt bleibt die Situation für BauträgerInnen. Bernhard Sprenger, Leiter Bauträger bei Realbau, sieht die Ursachen in einem Bündel aus steigenden Kosten, regulatorischen Anforderungen und langen Vermarktungszeiten. Banken verlangen

nach wie vor hohe Vorverwertungsquoten, bevor Projekte finanziert werden. Gleichzeitig hat sich die Vermarktung deutlich verlangsamt. „Was früher in einem halben Jahr verkauft wurde, benötigt heute oftmals eineinhalb Jahre oder länger“, beschreibt Sprenger die Situation. Der klassische Verkauf vom Plan weg sei deutlich schwieriger geworden. KäuferInnen seien vorsichtiger und skeptischer, Finanzierungen komplexer und die Unsicherheit größer als noch vor wenigen Jahren. Zusätzlich treiben technische Anforderungen die Kosten in die Höhe. Insbesondere Tiefgaragen und Stellplatzverordnungen schlagen laut Sprenger massiv zu

Buche. Gerade in Ballungsräumen müsse daher die Frage gestellt werden, ob alle bestehenden Vorgaben noch zeitgemäß seien. „Je mehr Stellplätze vorgeschrieben werden, desto teurer wird das Bauen.“ Die Folgen dieser Entwicklung zeigen sich mittlerweile deutlich in der Neubaupipeline.

### **Pipeline trocknet aus**

Eine aktuelle Analyse der Bauträgerdatenbank Exploreal zeichnet ein vergleichsweise alarmierendes Bild. Für Tirol werden heuer nur noch rund 1.900 fertiggestellte Wohneinheiten prognostiziert. Das entspricht einem Rückgang von zwölf Prozent gegenüber dem Vorjahr. ►



In Hall in Tirol entsteht durch die Realbau die Residenz Viktoria mit 18 Wohneinheiten.

Für 2027 werden sogar nur noch etwa 1.500 Fertigstellungen erwartet. Die Branche spricht bereits offen von einer drohenden Wohnraumverknappung. Besonders kritisch ist die Situation in Innsbruck. Nach rund 550 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2025 könnten es 2026 nach aktueller Prognose nur noch rund 170 Einheiten sein. Viele Projekte wurden verschoben, reduziert oder gar nicht erst gestartet.

Dabei wächst der Bedarf weiter. Prognosen von Statistik Austria gehen davon aus, dass die Zahl der Haushalte in Tirol bis 2030 um mehr als 12.000 Einheiten steigen wird. Während die Nachfrage nach Wohnraum kon-



*„Wer sich Eigentum nicht leisten kann, landet automatisch am Mietmarkt.“*

**Bernhard Spenger,**  
Leiter Bauträger bei REALBAU

tinuierlich zunimmt, schrumpft das künftige Angebot. Für die Immobilienwirtschaft liegt darin das eigentliche Problem. Nicht die Nachfrage fehlt, sondern die

Wohnungen. Banken sehen sich ProjektwerberInnen jedenfalls genau an. Stephan Steiner von Hypo Tirol sagt: „Bei gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgerfinanzierungen sind aus meiner Sicht vor allem eine nachvollziehbare Gesamtstruktur, realistische Projektannahmen und ein professioneller Umgang mit Kosten, Risiken und Umsetzung entscheidend. In einem Markt mit hohen Grund- und Baukosten ist es besonders wichtig, dass Projekte wirtschaftlich sauber aufgesetzt sind und über den gesamten Zyklus hinweg gut begleitet werden. Die Anforderungen an Struktur, Eigenmittelbedarf sowie Kosten- und Risikosteuerung sind insgesamt gestiegen.“

### Mietmarkt wird zum Ventil

Die Konsequenzen sind bereits heute spürbar. Wer sich Eigentum nicht leisten kann, weicht auf den Mietmarkt aus. Dadurch steigt der Druck auf das ohnehin knappe Angebot weiter an. Dort führt die hohe Nachfrage wiederum zu steigenden Mieten. Selbst kleinere Wohnungen seien laut Einschätzung von MarktteilnehmerInnen für viele Menschen kaum mehr leistbar.

Um gegenzusteuern, setzen Bau-trägerInnen zunehmend auf neue Konzepte. Realbau entwickelt beispielsweise flexible Grundrisse, die sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lassen. Gleichzeitig gewinnen Energieeffizienz, Photovoltaik und gemeinschaftliche Strommodelle an Bedeutung. Ziel sei es, die laufenden Betriebskosten zu reduzieren und dadurch die Gesamtbelastung der BewohnerInnen zu senken.

Doch selbst innovative Konzepte können die strukturellen Probleme nicht lösen. Die Branche fordert daher einfachere Bauvorschriften, mehr Planungssicherheit und gezielte Fördermodelle für Eigentum. Nur so könne verhindert werden, dass sich die Angebotslücke weiter vergrößert.

### Robuster Gewerbemarkt

Während der Wohnungsmarkt unter Druck steht, zeigt sich der gewerbliche Immobilienmarkt deutlich stabiler. Besonders der Hotelinvestmentmarkt profitiert weiterhin von Tirols starker Position im internationalen Touris-

mus. Mit rund 61 Millionen Euro Transaktionsvolumen blieb Tirol 2025 erneut der wichtigste Hotelinvestmentmarkt Österreichs. Mehr als die Hälfte der größten Hoteltransaktionen des Jahres entfiel auf Standorte wie Ischgl, St. Anton oder Sölden. Trotz insgesamt rückläufiger Marktaktivität bleibt das Interesse institutioneller InvestorInnen an hochwertigen Tourismusimmobilien hoch.

Schwieriger stellt sich die Situation im Einzelhandelssegment dar. In vielen Fachmarktzentren sieht man steigende Leerstände, die nur schwierig zu absorbieren sind, so Scamoni: „Durch die Krise bei Einzelhändlern, etwa Mode oder Schuhe, kommt es auch bei lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren zu Leerständen. Zwar seien vor allem Discounter interessiert, aber die Anforderungen hinsichtlich Fläche und Mietpreis korrespondieren mitunter nicht mit dem Leerstandsangebot.“ So seien beispielsweise Flächen unter 400 Quadratmeter für diese InteressentInnen oftmals zu klein.

Für den Wohnungsmarkt bringt die Stabilität im Gewerbe allerdings nur wenig Entlastung. Im Gegenteil: Wenn mehr Arbeitsplätze im Gewerbe und im Tourismus entstehen, bleibt der Flaschenhals im Wohnraum bestehen. Die zentrale Herausforderung ist somit ein geradezu gordischer Knoten, der gelöst werden müsste: Tirol wächst weiter, die Zahl der Haushalte steigt,

### FAKTEN TIROL



**EINWOHNER:**  
ca. **777.700**  
(Stand 01/2023)

Innsbruck:  
ca. **132.500**  
Ballungsraum  
Innsbruck:  
ca. **300.000**



#### BEVÖLKERUNGSDICHTE:

Tirol:  
ca. **61** /km<sup>2</sup>

Innsbruck:  
ca. **1.250** /km<sup>2</sup>



**FLÄCHE:**  
ca. **12.650** km<sup>2</sup>

Wald: ca. **37** %

Gebirge: ca. **27** %

Landwirtschaftlich nutzbarer Boden: ca. **11** %

Sonstige Fläche: ca. **25** %

davon ca. **12** % Dauersiedlungsraum

davon ca. **25** % Naturschutz



**HAUSHALTE:** ca. **345.000**



#### GRENZEN:

Zu Deutschland, der Schweiz und Italien  
sowie zu Vorarlberg, Salzburg und Kärnten

doch immer weniger Wohnungen werden gebaut. Die Folgen dieser Entwicklung werden sich erst in einigen Jahren vollständig zeigen. **3**



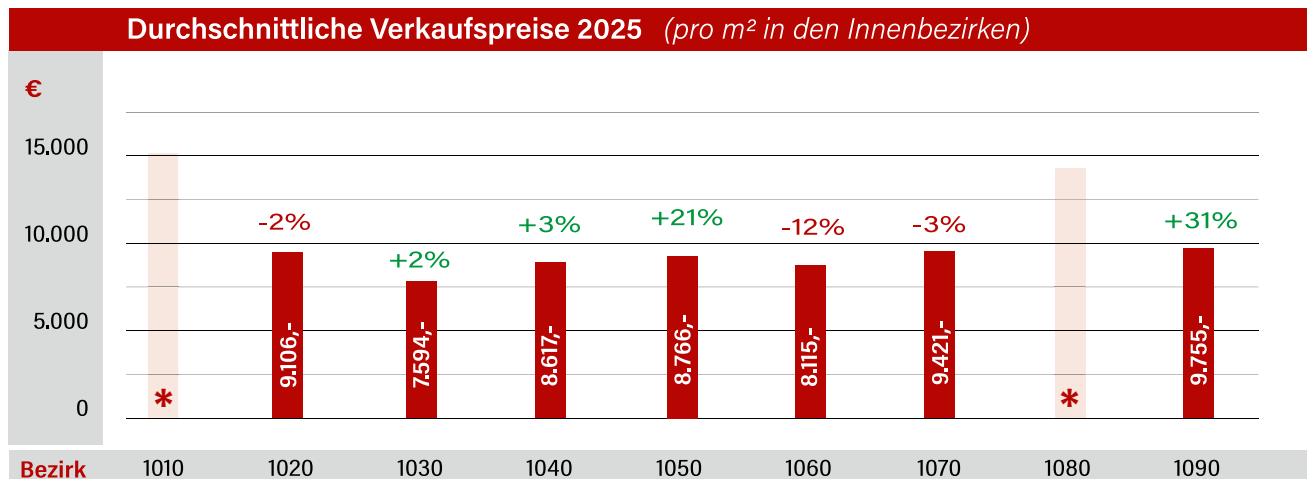


## Aktuelle Entwicklungen am Wohnungseigentumsmarkt in Wien

Unsere Echtdatenanalyse zum Wiener Eigentumswohnungsmarkt zeigt für das ausgewertete Jahr 2025 einen moderaten Preisanstieg bei gleichzeitig weiter steigenden Verkaufszahlen.

Für die vorliegende Analyse hat das Research- und Bewertungsteam von Rustler rund 1.800 BauträgerInnen-Verkäufe in ganz Wien aus dem Jahr 2025 erhoben und den Ergebnissen aus dem Vorjahr gegenübergestellt. Verkaufspreise von gemeinnützigen BauträgerInnen wurden dabei nicht berücksichtigt. Bei den dargestellten Preisen handelt es sich um sogenannte Eigennutzer- sowie Erstbezugpreise. Den Nettokaufpreisen von Anlagewohnungen wurde zur Anpassung an das Niveau von Eigennutzerpreisen ein Zuschlag in Höhe von 15 Prozent hinzugerechnet.

Im Vergleich zum Vorjahr gab es in den Innenbezirken um knapp 60 Prozent mehr Wohnungskäufe und damit das zweite Jahr in Folge eine deutliche Steigerung. Dabei wurden in erster Linie bestehende Gebäude saniert, es konnten jedoch auch Verkäufe von Neubauten, insbesondere im 2. und 3. Bezirk, verzeichnet werden. Außerhalb des Gürtels wurden zum Großteil Neubauprojekte realisiert, bestehende Gebäude wurden in diesen Lagen in deutlich geringerem Ausmaß saniert und ausgebaut. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen in den Außenbezirken im Jahr 2025 die Transaktionen um rund sechs Prozent an. ►



\*Im 1. und 8. Bezirk gab es zu wenige Verkaufswerte, somit können diese nicht mit dem Vorjahr in Relation gesetzt werden.

### Die Innenbezirke

Innerhalb des Gürtels konnten, wie in den Vorjahren, im 1. Bezirk die höchsten durchschnittlichen Verkaufspreise beobachtet werden. Aufgrund der sehr geringen Anzahl an Verkäufen in der Innenstadt wird an dieser Stelle auf die Darstellung einer Preisentwicklung verzichtet, da die daraus resultierenden Schwankungen kein realistisches Bild ergeben.

Der zweithöchste durchschnittliche Quadratmeterpreis konnte in der Josefstadt verzeichnet werden. In diesem Bezirk lagen lediglich Daten eines Projektes

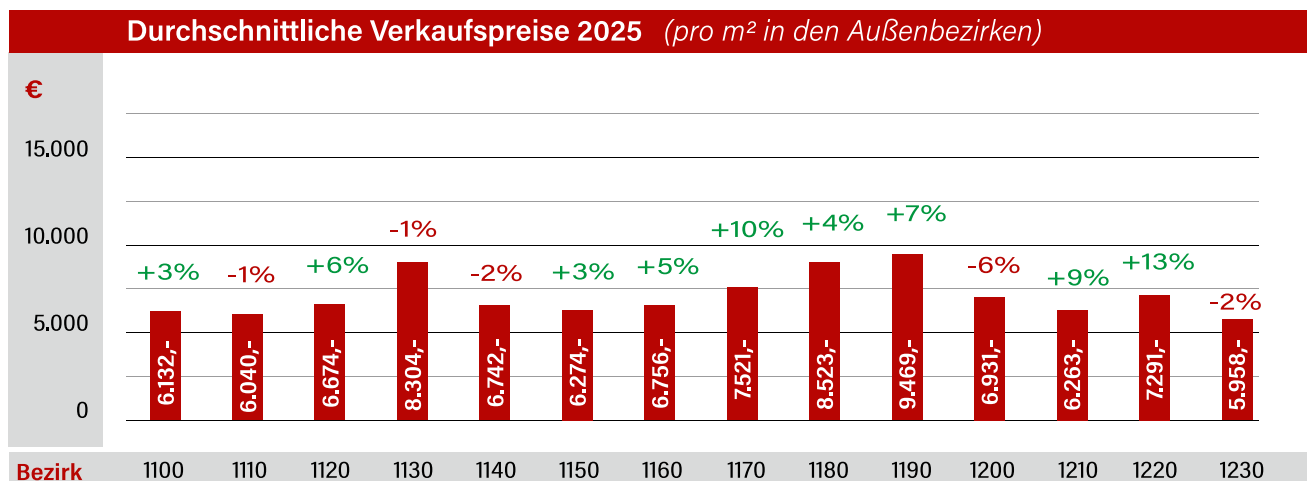


*„Wir erkennen eine moderate Belebung des Wiener Wohnungseigentumsmarktes.“*

**Maximilian Kainz,**  
Teamleiter Bewertung & Research

vor. Aufgrund des außergewöhnlich hohen durchschnittlichen Quadratmeterpreises, welcher in diesem Projekt erzielt wurde, kann dieser nicht repräsentativ für den gesamten Bezirk gewertet werden. An dritter Stelle in der vorliegenden Auswertung befindet sich der 9. Bezirk mit einem Quadratmeterpreis von durchschnittlich 9.760 Euro.

Im Vergleich zu 2024 ist der Preis pro Quadratmeter Wohnnutzfläche deutlich, um 31 Prozent, angestiegen. Gleichzeitig hat in Alsergrund auch die Anzahl der Transaktionen deutlich



angezogen. In den weiteren innerstädtischen Bezirken ist das Preisniveau größtenteils stabil gegenüber dem Jahr 2024 geblieben, während die Anzahl der Transaktionen mitunter deutlich zugenommen hat. Lediglich der 5. Bezirk (Margareten) weist ebenfalls eine starke preisliche Entwicklung, mit rund 20 Prozent, auf.

### Die Außenbezirke

Im Jahr 2025 fanden in den Außenbezirken etwa zweieinhalb Mal so viele Transaktionen wie in den Innenbezirken statt. Zahlreiche Außenbezirke verzeichneten Preissteigerungen. In Simmering, Hietzing, Penzing und Liesing blieben die Preise hingegen weitgehend auf Vorjahresniveau.

Lediglich die Brigittenau (20. Bezirk) wies mit rund 6 Prozent einen etwas stärkeren Preisrückgang auf. In der Donaustadt stieg der Quadratmeterpreis um 13 Prozent an und im Bezirk Hernals um rund 10 Prozent. Spitzenreiter unter den Außenbezir-

ken ist im Jahr 2025 der 19. Bezirk mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 9.470 Euro. Den zweiten Platz belegt der 18. Bezirk mit rund 8.520 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche. Knapp dahinter liegt mit rund 8.300 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche der 13. Bezirk. Den niedrigsten durchschnittlichen Verkaufspreis von rund 5.960 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche verzeichnet der Bezirk Liesing. Die meisten Transaktionen gab es im Bezirk Donaustadt, dicht gefolgt vom Bezirk Floridsdorf.

### Resümee

Verglichen mit 2024 sind die Quadratmeterpreise über ganz Wien betrachtet im Jahr 2025 um rund 7 Prozent gestiegen. Die Anzahl der Transaktionen über alle Bezirke hinweg stieg im Vergleich zu 2024 hingegen um 18 Prozent an. Die steigende Zahl an Verkäufen spricht dafür, dass es zu einer moderaten Belebung des Wiener Wohnungseigentumsmarktes gekommen ist, welche sich bis dato



*„Erstmals seit 2021 sind sowohl die Preise als auch die Verkaufszahlen gestiegen.“*

**Andreas Kloucek,**  
Bewertung & Research

auch im Jahr 2026 fortgesetzt hat. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie sich die derzeitigen geopolitischen Entwicklungen in weiterer Folge auf die Zinsentwicklung, die Inflation beziehungsweise auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen auswirken werden. 📈

| Ranking Verkaufspreise 2025 (nach durchschnittlichem Verkaufspreis) |                 |         |          |                          |         |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|----------|--------------------------|---------|
| Bezirk                                                              |                 |         | € pro m² |                          |         |
| 1                                                                   | 9. Alsergrund   | 9.755,- | 12       | 22. Donaustadt           | 7.291,- |
| 2                                                                   | 19. Döbling     | 9.469,- | 13       | 20. Brigittenau          | 6.931,- |
| 3                                                                   | 7. Neubau       | 9.421,- | 14       | 16. Ottakring            | 6.756,- |
| 4                                                                   | 2. Leopoldstadt | 9.106,- | 15       | 14. Penzing              | 6.742,- |
| 5                                                                   | 5. Margareten   | 8.766,- | 16       | 12. Meidling             | 6.674,- |
| 6                                                                   | 4. Wieden       | 8.617,- | 17       | 15. Rudolfsheim-Fünfhaus | 6.274,- |
| 7                                                                   | 18. Währing     | 8.523,- | 18       | 21. Floridsdorf          | 6.263,- |
| 8                                                                   | 13. Hietzing    | 8.304,- | 19       | 10. Favoriten            | 6.132,- |
| 9                                                                   | 6. Mariahilf    | 8.115,- | 20       | 11. Simmering            | 6.040,- |
| 10                                                                  | 3. Landstraße   | 7.594,- | 21       | 23. Liesing              | 5.958,- |
| 11                                                                  | 17. Hernals     | 7.521,- |          |                          |         |



# Wien und die Landeshauptstädte Graz und Linz im Vergleich

Der österreichische Mietmarkt bleibt weiterhin dynamisch und die enorme Nachfrage nach Mietwohnungen in ganz Österreich ungebrochen. Neben der Mietpreisentwicklung der Bundeshauptstadt Wien befassen wir uns auch mit der steirischen und oberösterreichischen Landeshauptstadt.

**A**ufgrund unserer langjährigen Tätigkeit am Grazer und am Linzer Mietmarkt, liegt uns zu diesen Städten ausreichendes Datenmaterial zu Transaktionen für valide Auswertungen vor. Auffällig sind die unterschiedlichen Marktgegebenheiten, die unter Beweis stellen, dass Immobilienmärkte lokal stark divergieren können, und dass das Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage dabei der maßgebliche Faktor für die Preisentwicklung ist.

## Erhebungsmethode

Für die vorliegende Analyse hat das Research- und Bewertungsteam von Rustler Mietpreise von Wohnungen der Ausstattungskategorie A in sämtlichen Bezirken in Wien, Graz und Linz auf Basis echter Transaktionsdaten ausgewertet. Dabei flossen insgesamt mehrere tausend Vermietungen in die Datenauswertung ein. Die

ausgewiesenen Echtdaten, die im Drei-Städte-Vergleich bis zum Jahr 2021 zurückreichen, beziehen sich auf den Mietzins netto pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat und betreffen sowohl Altbau- als auch Neubauwohnungen.

## Immobilienangebot und Preisentwicklung in Graz

Die Einwohnerzahl von Graz verzeichnete über viele Jahre ein konstantes Wachstum. Parallel dazu erlebte die Landeshauptstadt in den vergangenen Jahren eine Neubauoffensive, welche zwar ihren Höhepunkt bereits überschritten hat beziehungsweise rückläufig ist, aber aktuell weiterhin nachwirkt. Das daraus resultierende große Angebot an verfügbaren Wohnungen hat maßgeblich zu einer moderaten Mietpreisentwicklung beigetragen. Da die Neubautätigkeit, wie auch in anderen Teilen Österreichs, erkennbar zurückgeht,

werden sich unserer Einschätzung nach die zuletzt stagnierenden und aktuell sogar leicht rückläufigen Mietpreise auch in Graz dynamischer entwickeln. Eine sehr hohe Nachfrage wird hinkünftig auf ein nicht mehr so stark steigendes Angebot treffen, wie dies in der Vergangenheit der Fall war. Zudem ist in Graz - anders als in Wien - aktuell noch kein „Anspringen“ des Eigentumsmarktes zu erkennen, dies trotz Auslaufens der KIM-Verordnung mit Mitte 2025.

Die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößen und Bezirke hinweg liegt in Graz derzeit bei rund € 9,25 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, und damit rund € 4,30 unter dem Durchschnitt von Wien. Im Vergleich zu 2024 ist der Mietpreis pro Quadratmeter Wohnnutzfläche im Jahr 2025 erneut gesunken – wenn auch nur geringfügig, und zwar um rund 0,06 Prozent. ►

## Entwicklung der Wiener Wohnungsmieten

Am Wiener Mietwohnungsmarkt ist ein deutlich anderes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage gegenüber der steirischen Landeshauptstadt zu beobachten. Die Nettomieten haben im Jahr 2025 im Vergleich zum Jahr 2024 in Wien jedenfalls erkennbar angezogen, insbesondere sind größere Mietwohnungen stark nachgefragt. Konkret sind die Wohnungen über 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche um 10,66 Prozent, die Wohnungen bis 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche hingegen „nur“ um 1,56 Prozent gestiegen.

In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass kleinere Wohnungen um rund € 13,59 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat, größere Wohnungen um rund € 13,19 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat vermietet wurden. Im Gegensatz zu Graz beeinflusst in Wien die Lage die



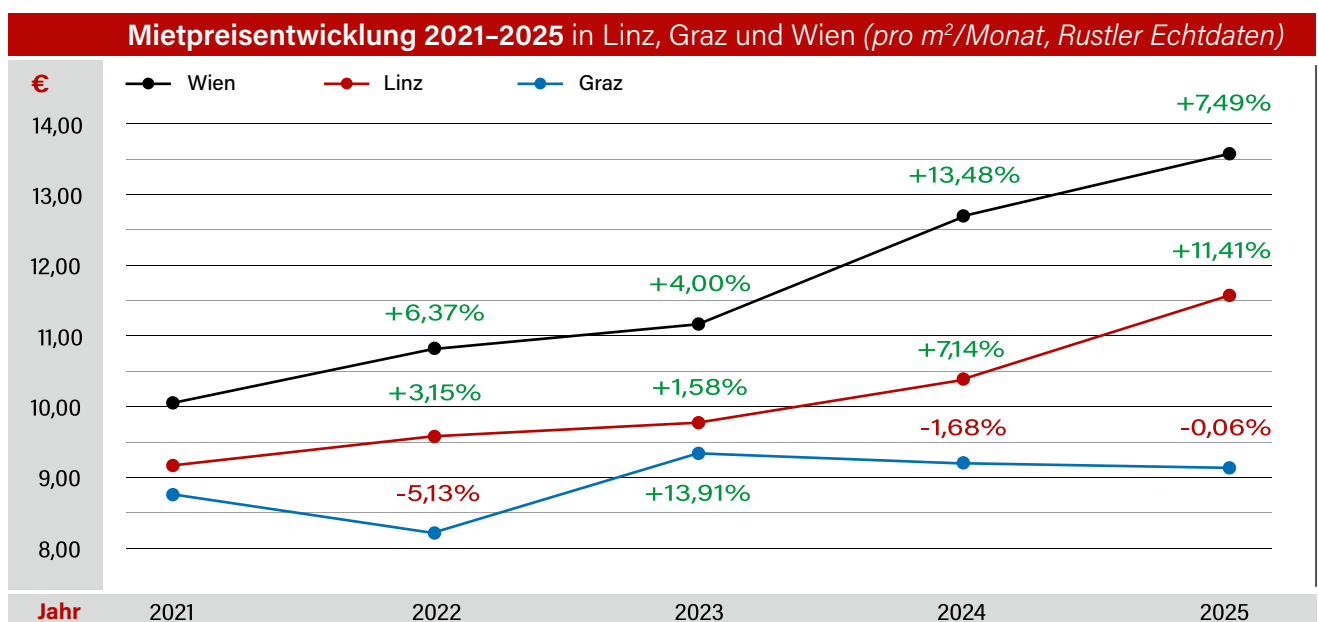
Die Neubauoffensive der vergangenen Jahre sorgt in Graz weiterhin für ein hohes Wohnungsangebot und stabile Mieten.

Miethöhe. Die höchste durchschnittliche Nettomiete verzeichnet mit rund € 21,-- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche der Bezirk Neubau, gefolgt von den Innenbezirken Innere Stadt, Landstraße, Mariahilf und Leopoldstadt sowie den Außenbezirken Währing und Favoriten. Die stärksten Preiszuwächse in Wien - über

10 Prozent - verzeichneten die Bezirke Leopoldstadt, Penzing, Hernals, Rudolfsheim-Fünfhaus, Brigittenau, Innere Stadt und Neubau.

## Immobilienangebot und Preisentwicklung in Linz

Das Bild von Linz hat sich in den vergangenen Jahren stark gewan-



delt. Aus der einstigen Stahlstadt, die wenig attraktiv gewirkt hat, ist zunehmend eine blühende Landeshauptstadt mit reichhaltigem kulturellem und wirtschaftlichem Angebot geworden. So wie Graz ist auch Linz seit Jahren von einer erkennbaren Neubautätigkeit geprägt, jedoch in einem deutlich ausgewogeneren Verhältnis als in der steirischen Landeshauptstadt. Konkret steht dem Angebot an Mietwohnungen auch eine entsprechende Nachfrage gegenüber, denn Linz hat sich aufgrund seiner guten Infrastruktur zu einer attraktiven Stadt entwickelt. Kritischer schätzen wir den Gewerbeimmobilienmarkt in Linz ein, da durch mehrere Großprojekte ein enormes Angebot an Büro- und Gewerbeflächen geschaffen wird, welches vorrausichtlich nicht auf eine entsprechend ausreichende Nachfrage stoßen wird.

Die durchschnittliche Miete über alle Wohnungsgrößen und Bezirke hinweg liegt in Linz im Jahr 2025 bei rund € 11,54 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und Monat und ordnet sich damit zwischen Graz und Wien ein. Im Vergleich zu 2024 verzeichnet die oberösterreichische Landeshauptstadt einen Anstieg von 11,41 Prozent. Neben der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen flossen zudem zahlreiche Mietabschlüsse aus einem modernen Neubauhochhaus in die Auswertung mit ein, welche die ansteigende Preisentwicklung begründen. In Linz hat die Lage, wie in Wien, Einfluss auf die Höhe der



*Vom früheren Image als Stahlstadt ist wenig zu bemerken. In den den vergangenen 20 Jahren ist Linz aufgeblüht und lockt mit einer schönen Altstadt.*

Mieterträge. Die Landeshauptstadt unterteilt sich in die drei Postleitzahlengebiete 4020, 4030 und 4040. Das Postleitzahlengebiet 4020, sprich die Linzer Innenstadt, welche die Stadtteile Innere Stadt, das Franckviertel, Froschberg, Bindermichl-Keferfeld, Bulgariplatz, Kaplanhof und den Hafen umfasst, ist im Jahr 2025 mit durchschnittlich rund € 13,67 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche am teuersten.

In Linz-Süd, Postleitzahl 4030, wurde ein durchschnittlicher Mietpreis von rund € 11,71 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche erzielt. Das Postleitzahlengebiet 4040, sprich der Bereich nördlich der Donau, welcher die Stadtteile Pöstlingberg, Urfahr, St. Magdalena und Dornach-Auhof umfasst, weist 2025 mit € 9,14 pro Quadratmeter Wohnnutzfläche den geringsten durchschnittlichen Mietpreis aus.

### Resümee

Die Mietpreisentwicklung zeigt 2025 ein stark differenziertes Bild: Während Graz aufgrund eines hohen Neubauangebots und eingeschränkter Kaufkraft eine weitgehend stabile bis leicht rückläufige Preisentwicklung verzeichnet, steigen die Mieten in Wien und Linz deutlich an, getragen von erhöhter Nachfrage, insbesondere auch nach größeren Wohnungen. Diese werden oftmals von KundInnen nachgefragt, welche vormals einen Eigentumserwerb erwogen haben, diese Entscheidung aber aufgrund des schwierigen wirtschaftlichen Gesamtbildes zumindest aufgeschoben haben. ③

# MEIDLING ENTWICKELT SICH ZUM URBANEN ALLROUNDER

## Zwischen Arbeitertradition und Aufbruch.

---

Der 12. Wiener Gemeindebezirk hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend zu einem gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickelt. Historisch als Industrie- und Arbeiterbezirk gewachsen, punktet Meidling heute mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, einer hohen Versorgungsdichte und einer bemerkenswerten Vielfalt an Wohnformen. Das MaklerInnen-Team von Rustler hat sich den Bezirk im Rahmen der vorliegenden Standortanalyse genauer angesehen.







## Meidling – der Bezirk für Alle

Sehr geehrte Damen und Herren!

Meidling ist ein Bezirk der Kontraste – und gerade darin liegt seine besondere Kraft. Zwischen Gemeindebau und Schloss, zwischen innerstädtischem Trubel und Kleingartensiedlung, zwischen Industriegeschichte und tierfreundlicher Stadtwildnis entfaltet sich ein Wien im Kleinen: vielfältig, bunt, lebendig.

Wer Meidling verstehen will, muss nicht weit gehen. Mein liebstes Bild für diese Spannungen ist die kurze Strecke vom Khleslplatzl zum Schöpfwerk. Auf kaum 250 Metern treffen zwei Welten unmittelbar aufeinander: hier der berühmte Gemeindebau „Am Schöpfwerk“ mit seinem markanten Wohnturm – dort der letzte erhaltene Dreieck-Dorfanger Wiens aus dem 12. Jahrhundert. Auf der einen Seite das vertraute Gemeindebau-Flair, auf der anderen die fast dörfliche Ruhe eines Platzes, der Geschichten aus einer anderen Zeit bewahrt. Diese Nähe der Unterschiede ist typisch für Meidling: nicht als Widerspruch, sondern als Einladung, genauer hinzusehen.

Denn Meidling ist mehr als eine Summe seiner Bezirksteile. Die Vielfalt zeigt sich auch in den Menschen, die hier leben: Meidlingerinnen und Meidlinger mit unterschiedlichen Biografien, Sprachen, Traditionen und Zukunftsplänen. Der Bezirk bietet seinen Bewohnerinnen und Bewohnern alles, was es zum guten Leben braucht: gute Schulen und Kindergärten, eine lebendige Kulturszene, den Meidlinger Markt als Herzstück der Kulinarik, schöne Parks zum Entspannen und spielen und eine tolle öffentliche Anbindung. In Meidling lassen sich alle Vorteile einer lebendigen Großstadt erleben, verbunden mit ruhigen Grünoasen zum Entschleunigen.

Kein Wunder also, dass Meidling ein immer beliebter Wohnbezirk wird! Lernen Sie Meidling (neu) kennen – mit all seinem Charme. Und vielleicht erkennen Sie dabei, dass gerade die Vielfalt das ist, was unseren Bezirk so unverwechselbar macht.

Ing. Wilfried Zankl,  
Bezirksvorsteher

**M**eidling zählt zu jenen Wiener Bezirken, die in den vergangenen Jahrzehnten einen tiefgreifenden Wandel durchlaufen haben. Wo einst Fabriken und Gewerbebetriebe das Bild prägten, findet sich heute eine vielfältige Mischung aus Gründerzeitquartieren, Gemeindebauten, modernen Wohnanlagen und bedeutenden Wirtschaftsstandorten. Gleichzeitig hat sich der Bezirk seinen bodenständigen Charakter bewahrt und gilt nach wie vor als klassischer Alltagsbezirk, der vor allem durch seine gute Infrastruktur und seine vergleichsweise leistbaren Wohnmöglichkeiten überzeugt.

Die Geschichte des Bezirks reicht bis ins Mittelalter zurück. Meidling wurde bereits um das Jahr 1100 urkundlich erwähnt und war lange Zeit von Landwirtschaft und Weinbau geprägt. Einen ersten wirtschaftlichen Aufschwung erlebte das Gebiet durch Schwefelquellen, die den Ort zeitweise zu einem Kurstandort machten. Mit der Industrialisierung im 19.



*„Meidling verbindet leistbares Wohnen mit guter Infrastruktur.“*

**Josef Strozer,**  
Team Wohnen Miete



*Meidling wird als Wohngebiet immer beliebter. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung hat aus einem traditionellen Arbeiterbezirk einen Allrounder gemacht.*

Jahrhundert wandelte sich das Erscheinungsbild jedoch grundlegend. Fabriken siedelten sich an, die Bevölkerung wuchs stark und der Bezirk entwickelte sich zu einem der wichtigsten Arbeiterwohngebiete Wiens.

Heute zeigt sich Meidling als dynamischer Stadtraum mit hoher sozialer Durchmischung. Die Nähe zu Schönbrunn, zahlreiche Grünräume und die hervorragende öffentliche Anbindung haben die Attraktivität des Bezirks deutlich gesteigert. Gleichzeitig befindet sich der Bezirk seit Jahren in einem kontinuierlichen Aufwertungsprozess. Josef Strozer, Mietmakler bei Rustler, sieht die besondere Stärke Meidlings

in der „Balance aus leistbarem Wohnen und guter Infrastruktur“, die den Bezirk seit Jahren auszeichne. Tatsächlich zählt der 12. Bezirk trotz steigender Nachfrage weiterhin zu jenen Wiener Wohnstandorten, die ein vergleichsweise breites Angebot für unterschiedliche Einkommensgruppen bereithalten.

### **Verkehrsknotenpunkt im Süden Wiens**

Kaum ein anderer Bezirk profitiert so stark von seiner Verkehrsanbindung wie Meidling. Herzstück ist der Bahnhof Wien Meidling, der sich in den vergangenen Jahren zu einem der wichtigsten Mobilitätsknotenpunkte der Bundeshauptstadt entwickelt ►



*Meidling weist mittlerweile eine hohe soziale Durchmischung auf. Einer der Ankerpunkte für MeidlingerInnen ist der beliebte Meidlinger Markt.*

hat. Fernverkehr, Regionalzüge, Schnellbahnen, U-Bahn, Straßenbahnen und Buslinien treffen hier aufeinander und sorgen für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit sowohl innerhalb Wiens als auch weit über die Stadtgrenzen hinaus.

Die Bedeutung des Bahnhofs reicht dabei weit über die reine Mobilität hinaus. Michael Kadlec, Gewerbetmakler bei Rustler, bezeichnet den Standort als „infrastrukturelles Rückgrat des Bezirks“, das wesentlich zur wirtschaftlichen Dynamik Meidlings beiträgt. Die hohe Frequenz wirkt sich unmittelbar auf Gastronomie, Handel und Dienstleistungsbetriebe aus und stärkt

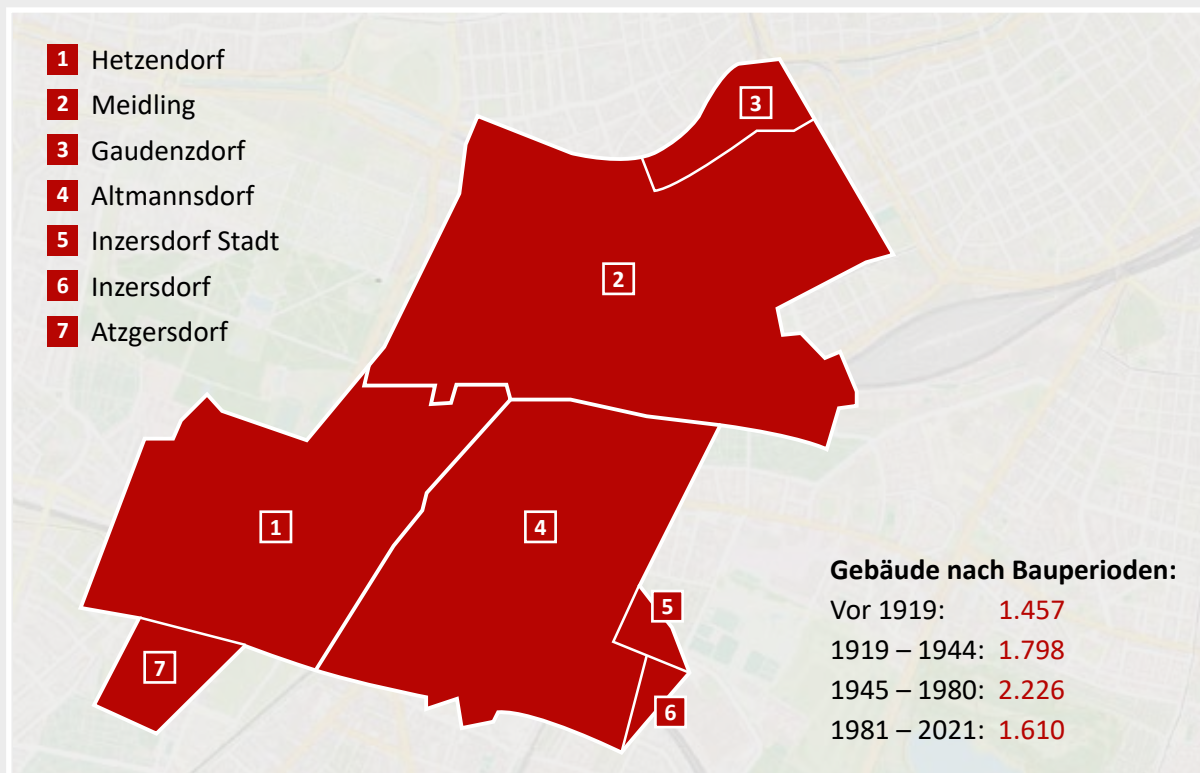
die Attraktivität der umliegenden Grätzels.

Ergänzt wird diese Infrastruktur durch die U-Bahn-Linien U4 und U6, die zahlreiche Bezirksteile direkt erschließen. Besonders die Bereiche rund um die Stationen Längenfeldgasse, Bahnhof Meidling und Niederhofstraße profitieren von der guten Anbindung und zählen zu den gefragtesten Wohnlagen des Bezirks.

#### **Meidling und Gaudenzdorf: Das urbane Herz des Bezirks**

Das Zentrum des Bezirks wird von den Bezirksteilen Meidling und Gaudenzdorf geprägt. Hier zeigt sich jener urbane Charakter, der den 12. Bezirk seit jeher

auszeichnet. Dichte Blockrandbebauungen, Gründerzeithäuser, Gemeindebauten und moderne Wohnanlagen bestimmen das Straßenbild. Besondere Bedeutung kommt der Meidlinger Hauptstraße zu. Sie bildet die wichtigste Einkaufsstraße des Bezirks und verbindet den Bahnhof mit dem historischen Zentrum rund um das Meidlinger Platzl. Entlang der Straße findet sich eine breite Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Nahversorgung und Dienstleistungen. Die Lage lebt weniger von exklusiven Angeboten als vielmehr von ihrer Funktion als lebendiges Alltagszentrum für die BewohnerInnen des Bezirks. Wenige Gehminuten entfernt befindet sich der Meid-



Meidling, einst eine Vorstadt Wiens, ist in sieben Bezirksteile gegliedert. Seit Jahren profitiert Meidling von einem kontinuierlichen Aufwertungsprozess.

linger Markt. Dieser hat sich in den vergangenen Jahren von einem klassischen Nahversorgungsmarkt zu einem beliebten Treffpunkt entwickelt. Wo früher vor allem Marktstände das Bild prägten, trifft man heute auf eine Mischung aus traditionellen Lebensmittelhändlern, kleinen Gastronomiebetrieben und modernen Lokalen. Trotz der Aufwertung habe sich der Markt seinen Charakter bewahrt, betont Investmentmakler Georg Hrdlicka. Er spricht von einem „authentischen Stück Grätzleben abseits der touristischen Hotspots von Wien“. Westlich davon erstreckt sich Gaudenzdorf entlang des Wienflusses. Der Stadtteil wurde erst Anfang des 19. Jahrhun-



*„Der Meidlinger Markt ist ein authentisches Stück Grätzleben abseits der touristischen Hotspots von Wien.“*

**Georg Hrdlicka,**  
Team Gewerbe und Investment

derts gegründet und war lange Zeit von kleingewerblichen Nutzungen geprägt. Heute verbindet Gaudenzdorf Wohnen, Bildung und kleinteiliges Gewerbe und fungiert als Übergangsraum zwi-

schen den dichter verbauten Teilen Meidlings und den angrenzenden Bezirken.

### **Altmannsdorf und Inzersdorf: Vom Industriegebiet zum modernen Wohnstandort**

Besonders eindrucksvoll zeigt sich der Wandel des Bezirks in Altmannsdorf und Inzersdorf. Hier treffen historische Ortskerne auf moderne Stadtentwicklung und bedeutende Wirtschaftsstandorte. Ein markanter Bezugspunkt ist der Khleslplatz. Als einer der ältesten erhaltenen Ortskerne Wiens vermittelt er bis heute einen Eindruck vom ursprünglichen Charakter Altmannsdorfs. Kleine Gassen, niedrige Häuser und eine gewachsene ►



*Zwischen historischem Baubestand und buntem Geschäftsleben zeigt Meidling jene Vielfalt, die den Bezirk ausmacht.*

Struktur prägen das Bild. Die Umgebung vermittelt laut Investmentmakler Mose-Haim Yakopow „beinahe dörfliches Flair“, obwohl sich das Viertel in unmittelbarer Nähe wichtiger Verkehrsachsen befindet.

Besonders stark verändert hat sich in den vergangenen Jahren das ehemalige Kabelwerk-Areal. Wo einst Industrieanlagen zu finden waren, entstand ein modernes Wohnquartier mit rund 1.000 Wohneinheiten, großzügigen Freiflächen, Nahversorgung und Freizeitangeboten. Das Projekt gilt bis heute als eines der bekanntesten Beispiele für die erfolgreiche Umnutzung ehemaliger Industrieflächen in Wien.

Yakopow sieht darin ein exemplarisches Beispiel dafür, wie sich industrielle Standorte in attraktive urbane Wohnquartiere transformieren lassen.

Auch kulturell hat sich das Umfeld verändert. Rund um das Kabelwerk entwickelte sich eine Mischung aus Wohnen, Kunst, Gastronomie und Freizeitnutzungen, die vor allem junge BewohnerInnen und Familien anspricht. Von zentraler Bedeutung ist darüber hinaus die Philadelphiabrücke beim Bahnhof Meidling. Sie verbindet zahlreiche Verkehrsträger miteinander und stärkt die Attraktivität der umliegenden Wohngebiete nachhaltig. Gemeinsam mit den großvolumi-

gen Wohnanlagen rund um das Schöpfwerk prägt sie den südlichen Teil des Bezirks wesentlich.

### **Hetzendorf: Ruhe, Grün und gewachsene Strukturen**

Einen deutlichen Kontrast zu den dichter verbauten Bereichen Meidlings bildet Hetzendorf. Der Bezirksteil gilt als ruhiger Wohnstandort mit hohem Grünanteil und klar ablesbarer historischer Struktur. Mittelpunkt des Viertels ist das Schloss Hetzendorf, das bis heute als identitätsstiftender Bezugspunkt fungiert.

Rund um die Schönbrunner Allee prägen großzügige Freiräume, alte Baumbestände und eine aufgelockerte Bebauung das Ortsbild. Der beinahe parkartige Charakter hebt Hetzendorf deutlich von anderen Teilen des Bezirks ab. In den angrenzenden Bereichen finden sich repräsentative Vorstadt villen sowie familienfreundliche Reihenhaushaus- und Siedlungsstrukturen. Besonders die Siedlungsanlage Rosenhügel gilt als bemerkenswertes Beispiel



*„Meidling ist weniger von aktueller Dynamik als vielmehr von Kontinuität geprägt.“*

**Kira Freigassner,**  
Team Gewerbe und Investment

des sozialen Wohnbaus. Großzügige Hausgärten, Grünflächen und die terrassierte Hanglage schaffen eine Wohnqualität, die innerhalb eines urbanen Bezirks nur selten anzutreffen ist. Anders als in vielen anderen Wiener Stadtteilen dominieren hier keine großvolumigen Neubauentwicklungen. Vielmehr lebt Hetzendorf von seinem gewachsenen Bestand. Investmentmaklerin Kira Freigassner beschreibt den Bezirksteil als Gebiet, das „weniger von aktueller Dynamik als vielmehr von Kontinuität geprägt“ sei.

### **Der Atzgersdorfer Anteil: Fast schon dörflich**

Weniger bekannt ist der kleine Atzgersdorfer Anteil Meidlings im Südwesten des Bezirks. Obwohl dieser Bereich flächenmäßig vergleichsweise klein ist, weist er einen eigenständigen Charakter auf. Einfamilienhäuser, kleinere Wohnanlagen und großzügige Grünräume prägen das Bild. Besonders die weitläufigen Kleingartenanlagen verleihen dem Gebiet einen beinahe ländlichen Charakter.

Gleichzeitig profitiert der Bereich von der Entwicklung angrenzender Stadtentwicklungsgebiete und gewinnt zunehmend an Attraktivität. Auch infrastrukturell unterscheidet sich das Gebiet von den innerstädtischen Teilen des Bezirks. Verkehrsberuhigte Straßen und eine vergleichsweise lockere Bebauung sorgen für hohe Wohnqualität und machen den Stadtteil vor allem für Familien interessant.



*In Meidling befindet sich auch das geschichtsträchtige barocke Schloss Hetzendorf, in dem heute die Modeschule Wien untergebracht ist.*

### **Bedeutender Wirtschaftsstandort**

Neben seiner Funktion als Wohnbezirk hat sich Meidling auch als bedeutender Wirtschaftsstandort etabliert. Insbesondere das Europlaza an der Wienerbergstraße zählt zu den wichtigsten Bürostandorten im Süden Wiens. Internationale Unternehmen, Dienstleistungsbetriebe und Technologieunternehmen profitieren von der guten Erreichbarkeit und einer modernen Infrastruktur.

Eine besondere Stellung nimmt darüber hinaus der Standort von Boehringer Ingelheim ein. Das Unternehmen investiert in einen der bedeutendsten Life-Science-

und Pharma-Cluster Österreichs und hebt den Bezirk deutlich von klassischen Wohnbezirken ab. Forschung, Entwicklung und hochspezialisierte Laborflächen sorgen hier für eine langfristige Standortbindung und schaffen gleichzeitig Kaufkraft für das umliegende Gewerbe. Entlang der Breitenfurter Straße konzentrieren sich zudem Hotellerie, Handel, Industrie und großflächige Dienstleistungsbetriebe. Anders als die Meidlinger Hauptstraße, die vor allem von Nahversorgung und Laufkundschaft lebt, steht hier die Autoerreichbarkeit im Vordergrund. Hotelbetriebe, Fachmärkte, Gewerbebetriebe und Industrieunternehmen bilden einen eigenständigen ►

## FAKTEN MEIDLING



## EINWOHNER:

ca. **102.500**  
(Stand 2025)

## ALTER:

**41** Jahre  
(Durchschnitt)



## FLÄCHE:

**8,1** km<sup>2</sup>

**34 %**  
Verkehrsfläche

BEVÖLKERUNGS-  
DICHTE:

ca. **12.600** /km<sup>2</sup>

JAHRES-  
EINKOMMEN:

ca. **22.400** €  
(Durchschnitt Netto)

**36 %**  
Grünland

**29 %**  
Verbaute Fläche



## WOHNFORMEN:

ca. **32 %**  
Miete  
(freifinanziert)

ca. **17 %**  
Gemeinnützig

ca. **31 %**  
Gemeindebau

ca. **13 %**  
Eigentum

ca. **7 %**  
Andere

**0,5 %**  
Landwirtschaft



„Meidling ist aus immobilien-  
wirtschaftlicher Sicht  
besonders vielseitig.“

**Michael Kadlec,**  
Team Gewerbe und Investment

Wirtschaftsraum innerhalb des Bezirks. Gerade diese Vielfalt macht den Standort interessant. Michael Kadlec betont, Meidling sei „nicht immer eindeutig positionierbar, aus immobilienwirtschaftlicher Sicht jedoch besonders vielseitig“. Die Kombination aus Nahversorgung, Bürostandorten, Forschung, Hotellerie und Industrie verleiht dem Bezirk eine wirtschaftliche Breite, die in Wien nur wenige Bezirke aufweisen.

### Leistbares Wohnen mit Entwicklungspotenzial

Am Wohnungsmarkt nimmt Meidling weiterhin eine interessante Position ein. Der Bezirk bietet eine gute Balance zwischen Leistbarkeit, Infrastruktur und urbaner Lebensqualität. Besonders gefragt sind Wohnlagen in der Nähe von Schönbrunn, rund

um den Bahnhof Meidling sowie entlang der U-Bahn-Achsen. Die Wohnungsgrößen bewegen sich überwiegend im kompakten Segment, wobei Ein- und Zweizimmerwohnungen einen hohen Anteil ausmachen.

Gleichzeitig sorgen die zahlreichen Gemeindebauten und geförderten Wohnanlagen für vergleichsweise stabile Wohnkosten. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt kontinuierlich. Verantwortlich dafür sind vor allem die zentrale Lage, die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die hohe Versorgungsqualität. Besonders gefragt seien die bereits erwähnten Wohnlagen rund um Schönbrunn sowie die Bereiche nahe wichtiger Verkehrsknotenpunkte, bestätigt Josef Strozer. Gleichzeitig bleibe Meidling

„ein vergleichsweise günstiger urbaner Wohnbezirk“ mit einem vielfältigen Wohnungsangebot. Damit steht der 12. Bezirk exemplarisch für die Entwicklung vieler Wiener Stadtteile. Historische Strukturen bleiben erhalten, während gleichzeitig moderne Wohn- und Arbeitsräume entstehen. Die Mischung aus gewachsenen Grätzeln, guter Infrastruktur, wirtschaftlicher Vielfalt und einfacher Erreichbarkeit macht Meidling heute zu einem der dynamischsten Bezirke Wiens.

Was einst als klassischer Arbeiterbezirk galt, hat sich längst zu einem vielseitigen Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickelt, dessen Potenzial noch lange nicht ausgeschöpft scheint.



DRUCKEREI  
**BERGER**

Ihr persönlicher Drucker

# Ihr Partner für Qualität, die überzeugt. **Damit's was Print.**

Vertrauen Sie auf eine Druckerei, die Ihre Anforderungen versteht. Wir kombinieren exzellente Technik mit persönlichem Service, um Ihre Ideen perfekt umzusetzen. Qualität, Verlässlichkeit und Nähe – das ist unser Anspruch, damit Sie überzeugen.

Ihr Peter Berger



Zentrale Horn  
+43 2982 4161-0

Büro Wien  
+43 1 313 35-0

Vertretungen in allen  
Bundesländern

[www.berger.at](http://www.berger.at)

# Ein gutes Gefühl braucht eine gute Finanzierung.

Bei Renovierung, Bau, Sanierung oder Kauf.

**Wir beraten  
Sie rundum.**

**Tel. 050 566  
volksbank.tirol**

**Gutes zieht Kreise.**