

# Entwicklungen am Neubauwohnungsmarkt 2023

8 Bundesländer im Vergleich  
Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich,  
Salzburg, Steiermark, Tirol, Wien

Mag. Alexander Bosak, MRICS  
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer  
EXPLOREAL GMBH

# Inhalt

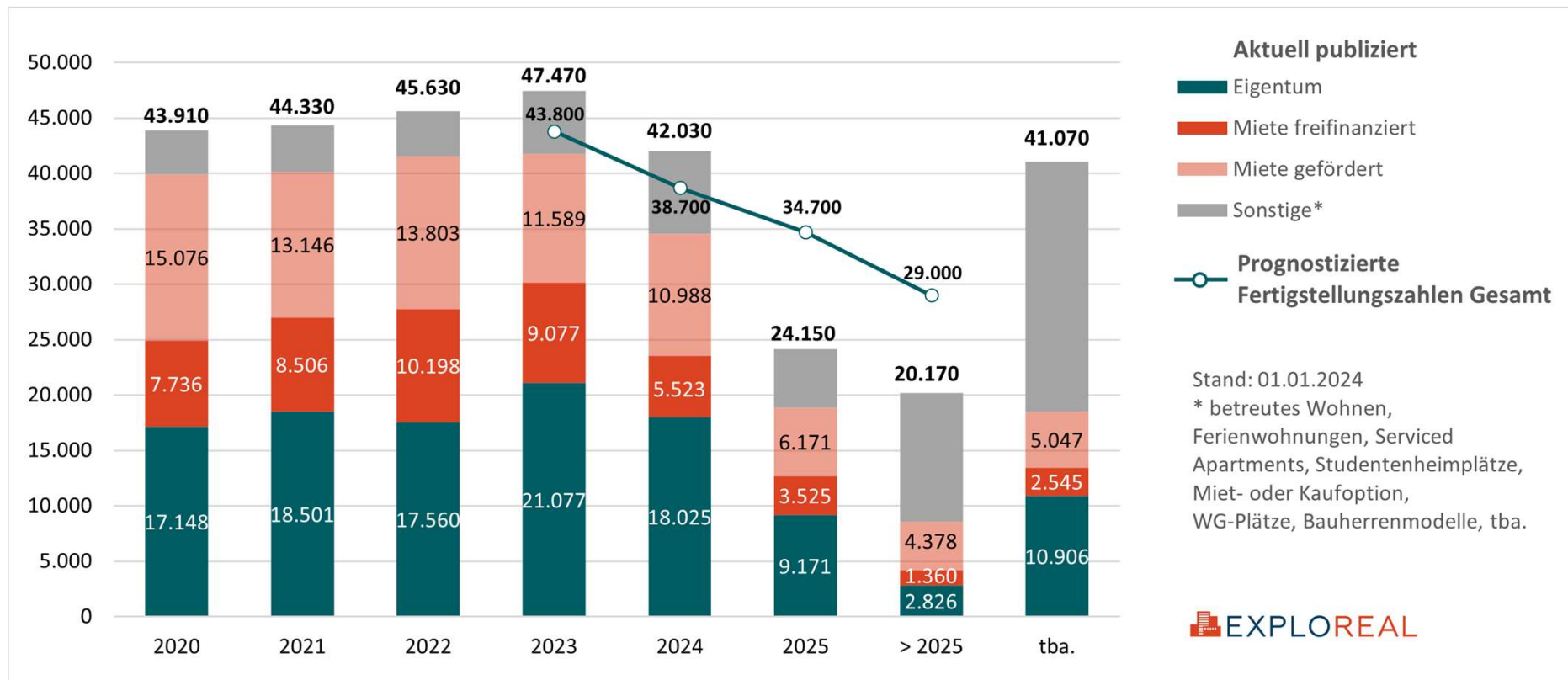
## Österreich im Überblick:

- Fertigstellungen und Pipeline Österreich inkl Prognose
- Entwicklung von Transaktionszahlen und Angebot
- Preisentwicklung
- Nachfrageentwicklung

## Bundesländer im Vergleich:

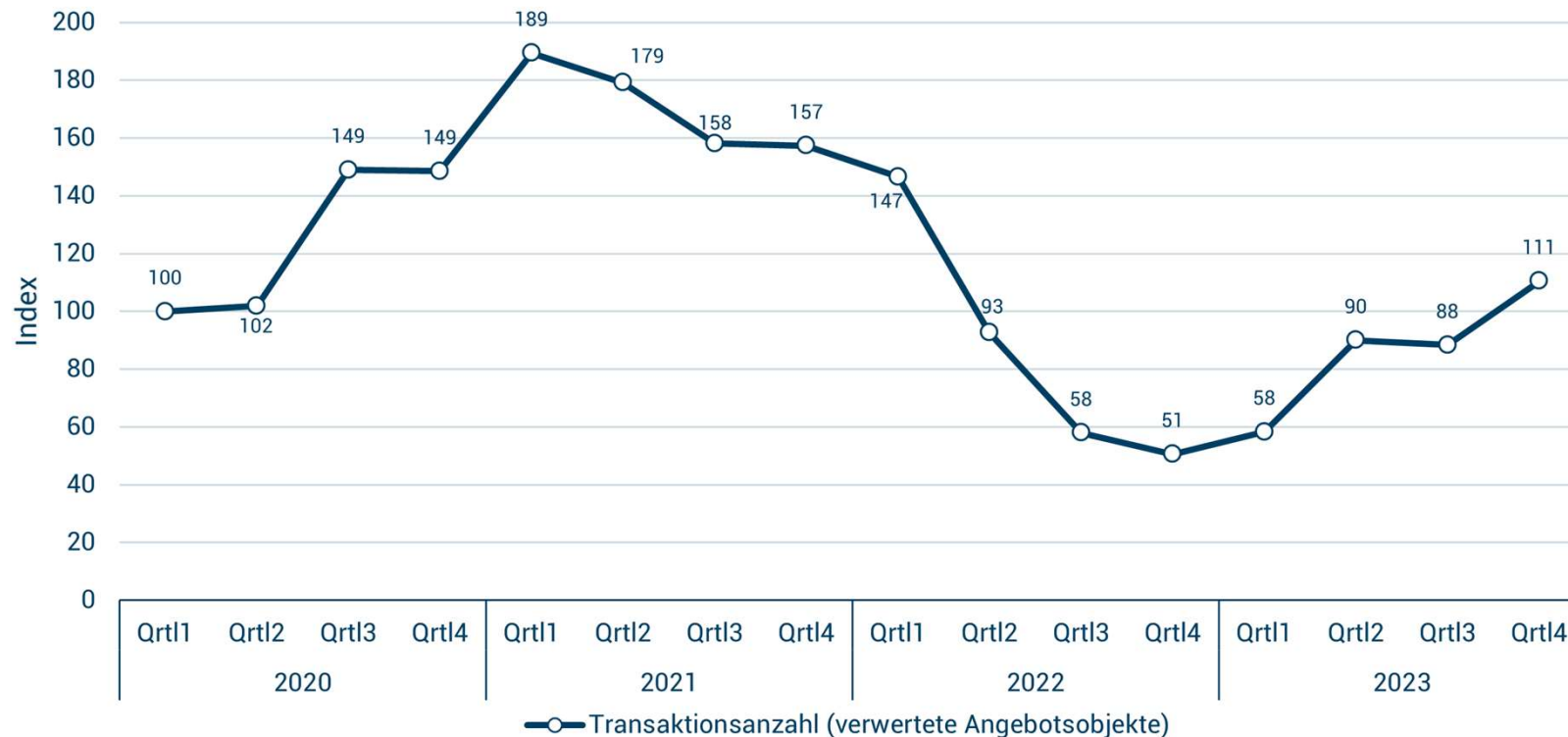
- Nachfrageentwicklung
- Transaktionen und Angebot

# Fertigstellungen und Pipeline Österreich inkl Prognose



In Österreich wurden im letzten Jahr von aktuell ca. 47.500 publizierten Wohneinheiten laut Prognose aufgrund noch zu erwartender Verschiebungen rund 43.800 fertiggestellt. Damit geht die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen voraussichtlich bereits heuer gegenüber den Vorjahren leicht zurück. Für das kommende Jahr wird bereits eine deutlich niedrigere Fertigstellungszahl erwartet (-12%), für die Jahre danach sind über alle Sgemente noch deutlich weniger Wohneinheiten in der Pipeline (nach 2025: - 33%).

# Angebot und Verwertung Österreich

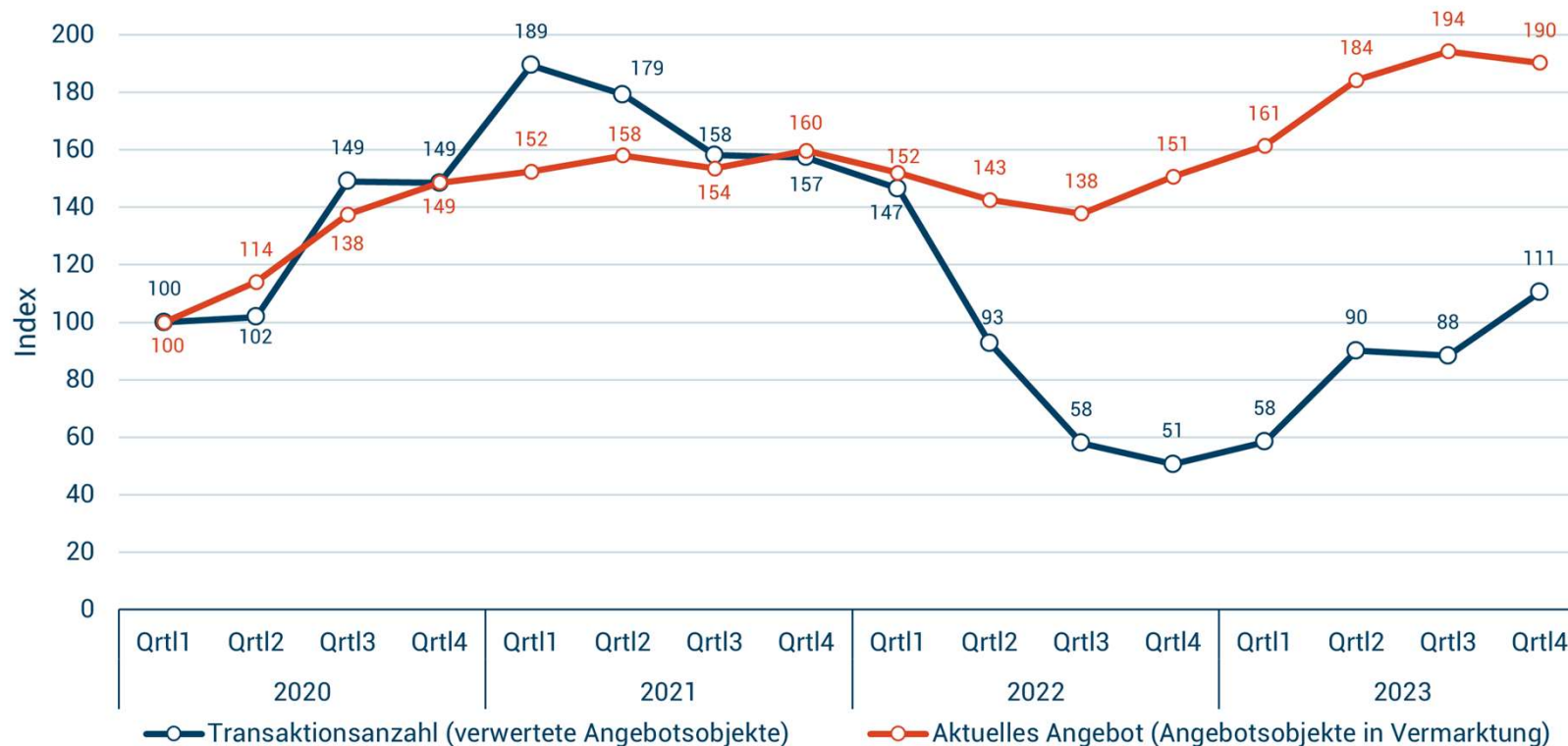


Datenstand: 01.01.2024

Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis monatsaktueller Verwertungsdaten mit Basis (100) im Q1 2020; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren.

Die Transaktionszahlen in Österreich haben sich im letzten Jahr von anfangs nur etwa der Hälfte auf mittlerweile nun bereits leicht über dem Niveau von Anfang 2020 entwickelt (111).

# Angebot und Verwertung Österreich

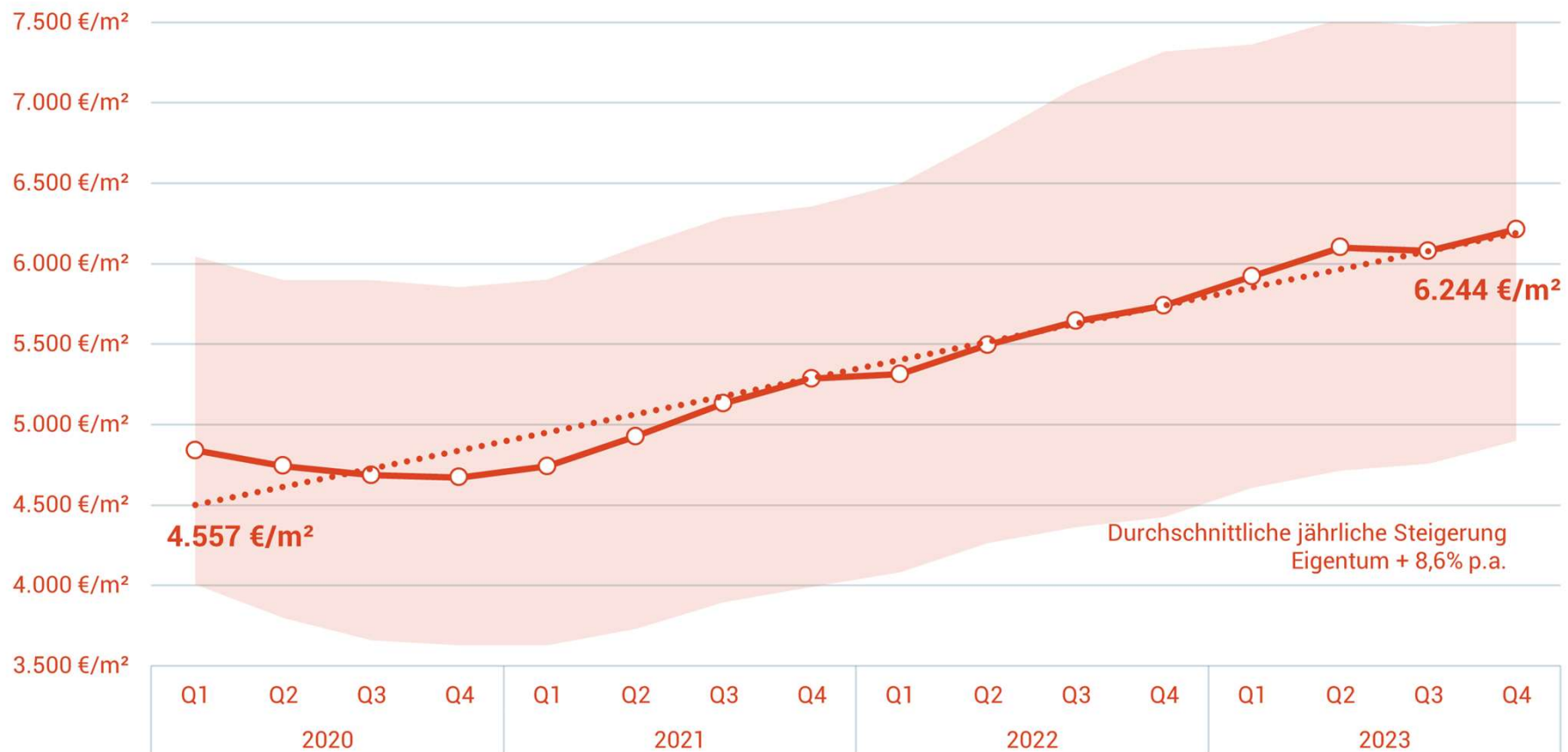


Datenstand: 01.01.2024

Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis monatsaktueller Verwertungsdaten mit Basis (100) im Q1 2020; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren.

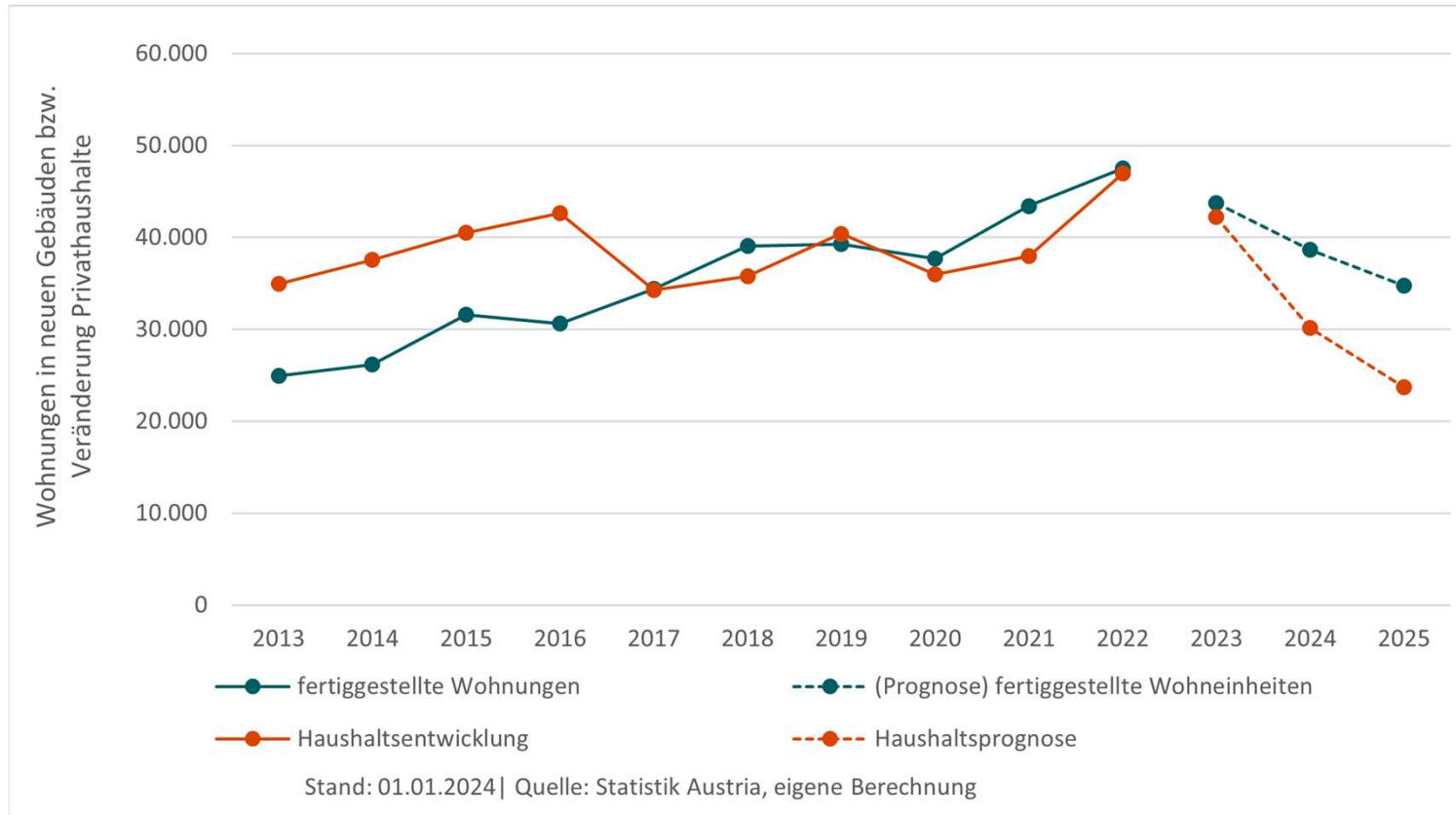
Das Angebot am Neubauwohnungsmarkt ist zum Ende des letzten Jahres hoch geblieben (190 Indexpunkte) und liegt damit weiterhin deutlich über dem Vor-Corona-Niveau (100).

# Preisentwicklung Österreich Eigennutzer



Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Neubaueigentumswohnungen im Angebot sind österreichweit in den letzten vier Jahren kontinuierlich gestiegen, in der Trendbetrachtung um durchschnittlich 8,6% im Jahr auf nunmehr 6.244 €/m² im letzten Quartal 2023. Im Verlauf des Jahres 2023 wurden die Preise Anfang des Jahres überdurchschnittlich erhöht, nach einer Stagnation von Q2 auf Q3 steigen die Preise im letzten Quartal wiederum.

# Entwicklung Angebot und Nachfrage Österreich

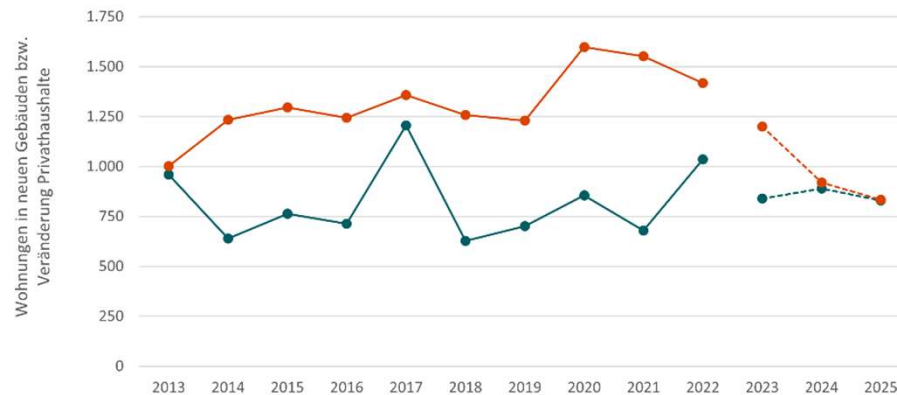


In den letzten Jahren ab 2017 lag die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen im Bereich der Zahl an zusätzlichen Haushalten. Während das Angebot in den kommenden Jahren deutlich sinken wird, geht die Haushaltsprojektion der Statistik Austria derzeit noch von ebenfalls sinkenden zusätzlichen Haushalten aus.

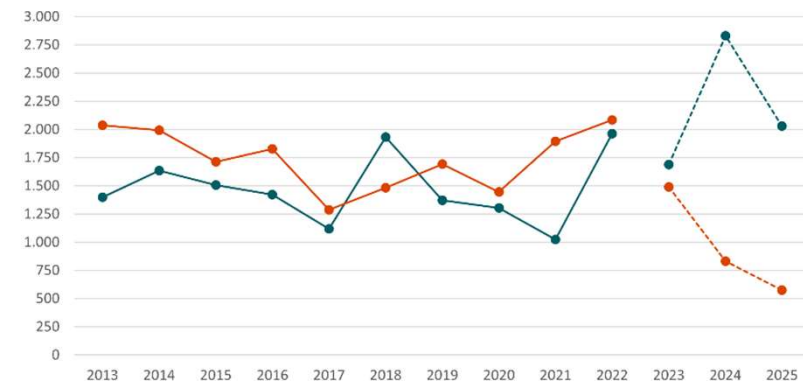


# Angebot und Nachfrage im Bundesländervergleich

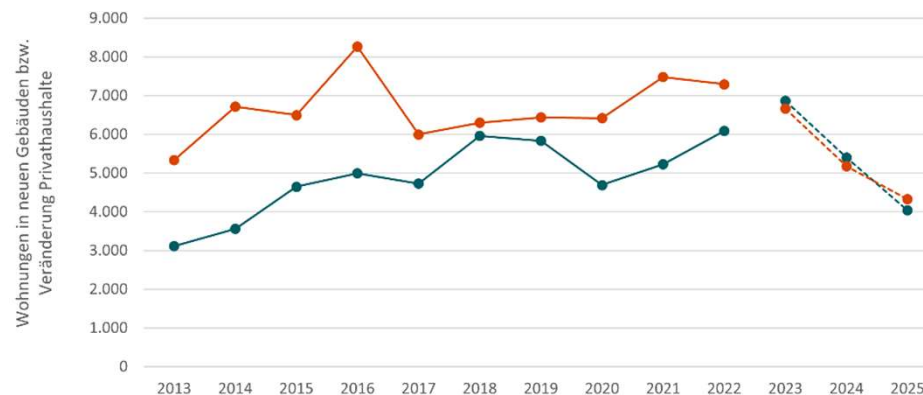
## Burgenland



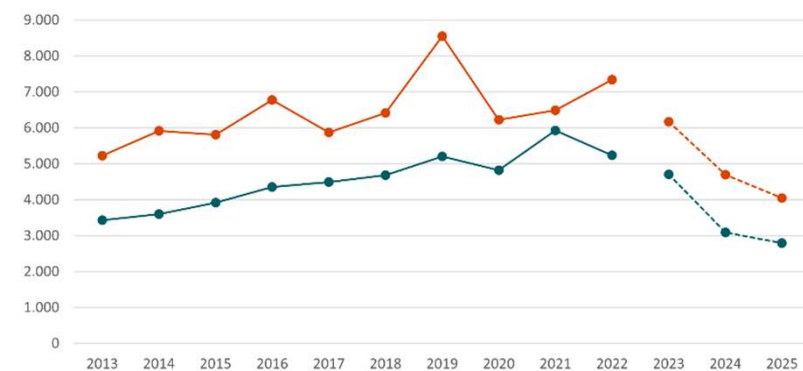
## Kärnten



## Niederösterreich



## Oberösterreich



Im Burgenland lagen die Fertigstellungszahlen jahrelang unter dem Haushaltszuwachs, bei aktuell gleichläufiger Entwicklung. In Kärnten war die Entwicklung gleichlaufend, hier warten noch Boomjahre. Niederösterreich und Oberösterreich verlaufen ähnlich mit einer Unterversorgung. Nach einem letzten Rekordjahr 2023 in NÖ gehen die Fertigstellungen parallel zur rückläufige Haushaltsprognose zurück.

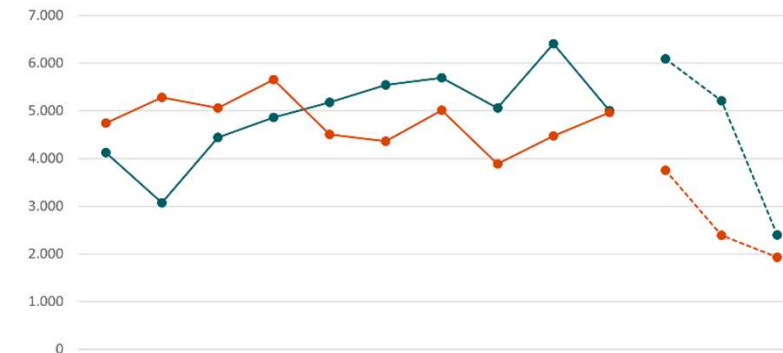


# Angebot und Nachfrage im Bundesländervergleich

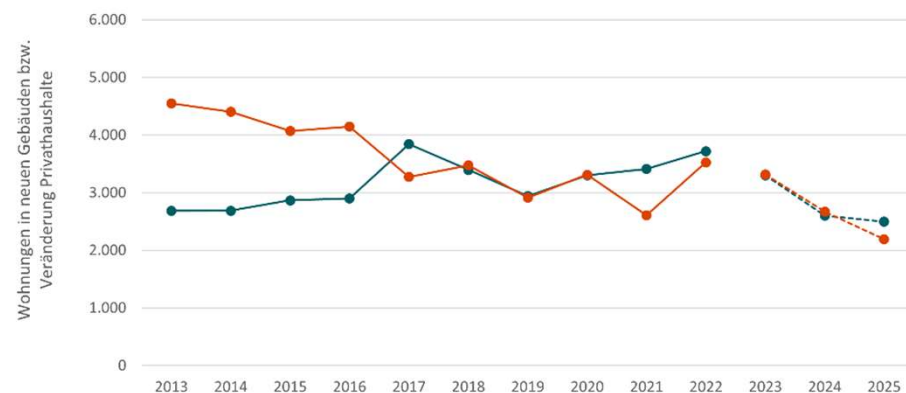
## Salzburg



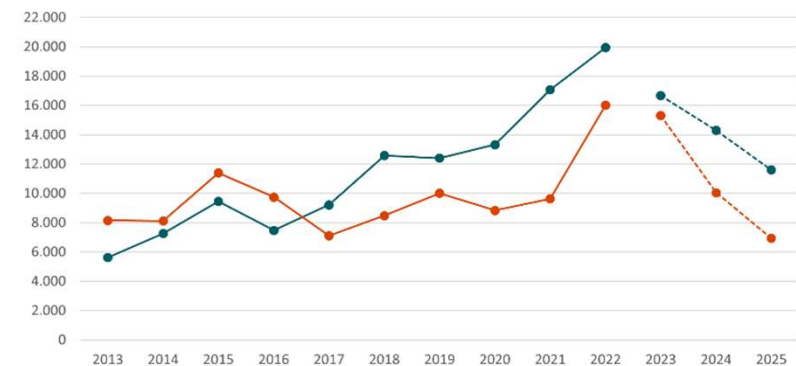
## Steiermark



## Tirol



## Wien

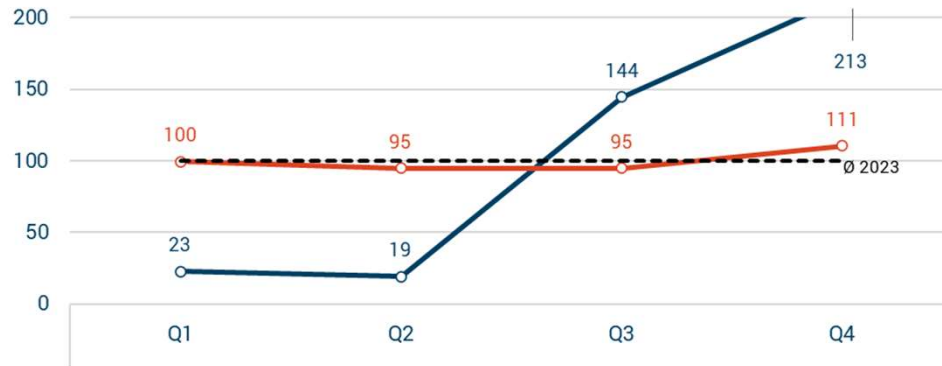


Während in Tirol und Salzburg der Haushaltszuwachs in den letzten Jahren ähnlich rückläufig war und weiterhin so prognostiziert wird, liegen die Fertigstellungszahlen nur knapp darüber.

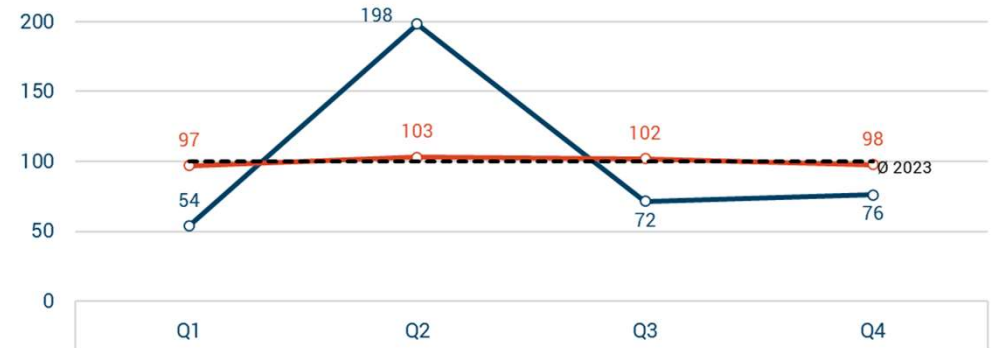
Ganz anders in Wien und der Steiermark (hier insbesondere Graz): Seit 2017 liegen die Fertigstellungszahlen (lt Statistik Austria) deutlich über dem Haushaltszuwachs. Spätestens 2025 sehen wir einen starken Rückgang.

# Transaktionen und Angebot 2023 im Bundesländervergleich

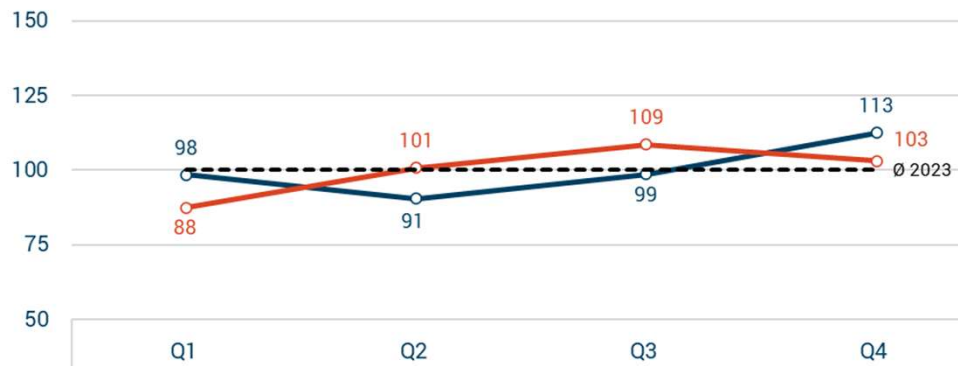
## Burgenland



## Kärnten



## Niederösterreich



## Oberösterreich



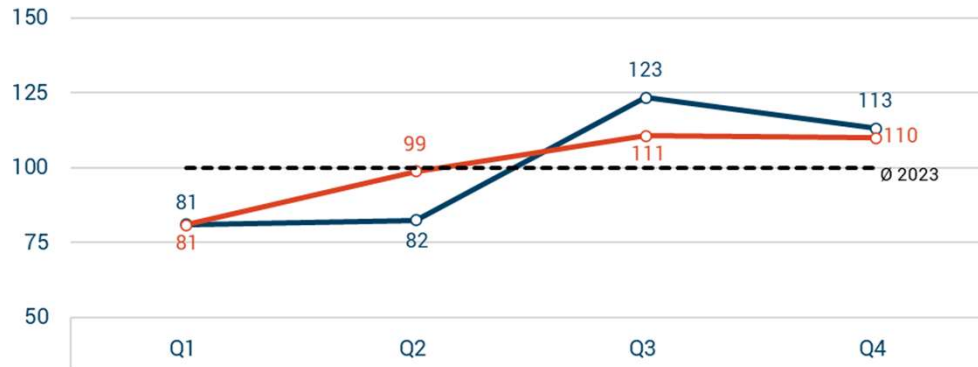
—○— Verwertete Angebotsobjekte    —○— Angebotsobjekte in Vermarktung

Datenstand: 16.01.2024 | Basis (100) sind die durchschnittlich pro Monat verwerteten Angebotsobjekte 2023 bzw. die Angebotsobjekte die durchschnittlich pro Monat 2023 am Markt waren; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum.

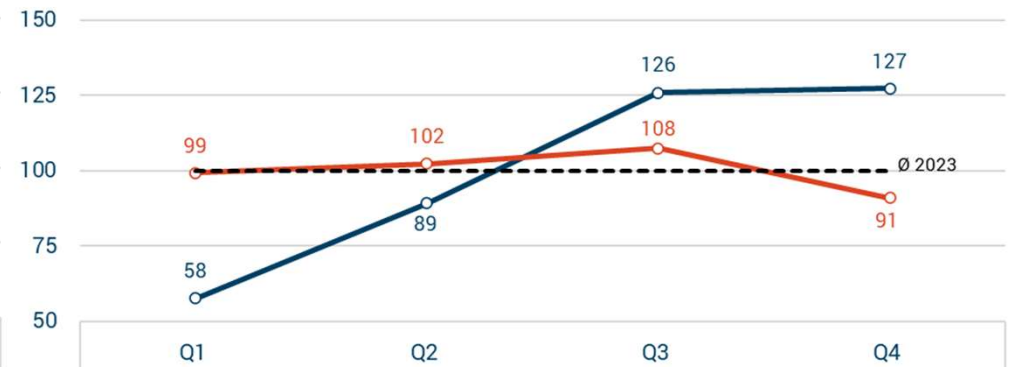
Während im Burgenland die meisten Transaktionen Ende 2023 erzielt wurden, war das in Kärnten bereits im Q2 der Fall, das Angebot liegt im Burgenland aktuell über dem Jahresschnitt, in Kärnten darunter. In Niederösterreich und Oberösterreich ist die Entwicklung aufgrund geringerer Absolutzahlen konstanter. Die Verwertungen sind im Laufe des Jahres deutlich gestiegen, während das Angebot zuletzt leicht zurückging.

# Transaktionen und Angebot 2023 im Bundesländervergleich

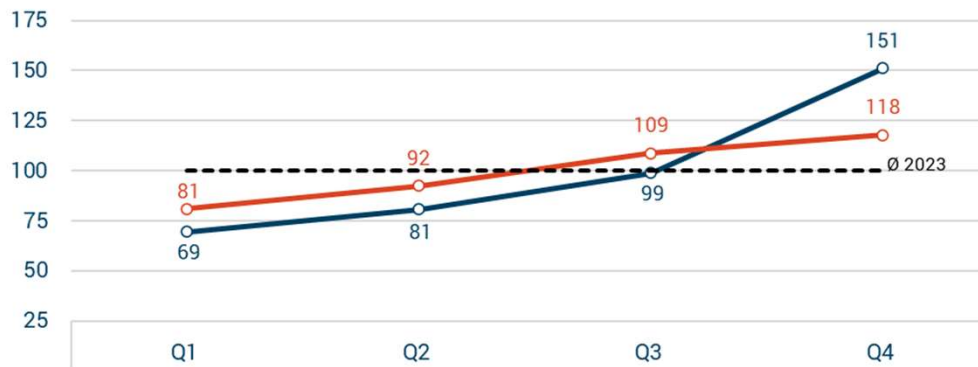
## Salzburg



## Steiermark



## Tirol



## Wien



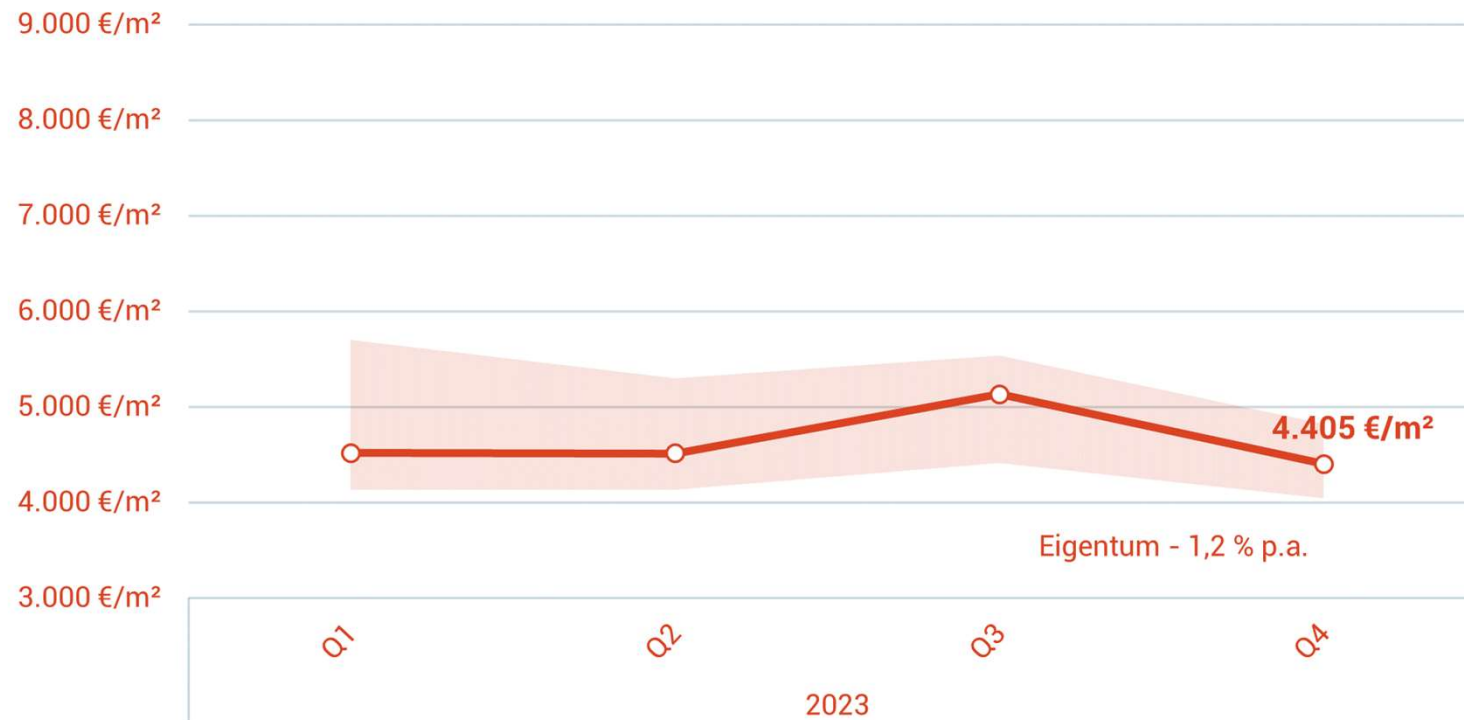
—○— Verwertete Angebotsobjekte    —○— Angebotsobjekte in Vermarktung

Datenstand: 16.01.2024 | Basis (100) sind die durchschnittlich pro Monat verwerteten Angebotsobjekte 2023 bzw. die Angebotsobjekte die durchschnittlich pro Monat 2023 am Markt waren; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum.

In Salzburg und Tirol haben im Verlauf des letzten Jahres sowohl die Verwertungen als auch das Angebot deutlich zugelegt.

In der Steiermark und in Wien war die Entwicklung der Transaktionen von Anfang des Jahres weg deutlich positiv, das Angebot ging im letzten Quartal in Wien etwas zurück, in der Steiermark deutlich.

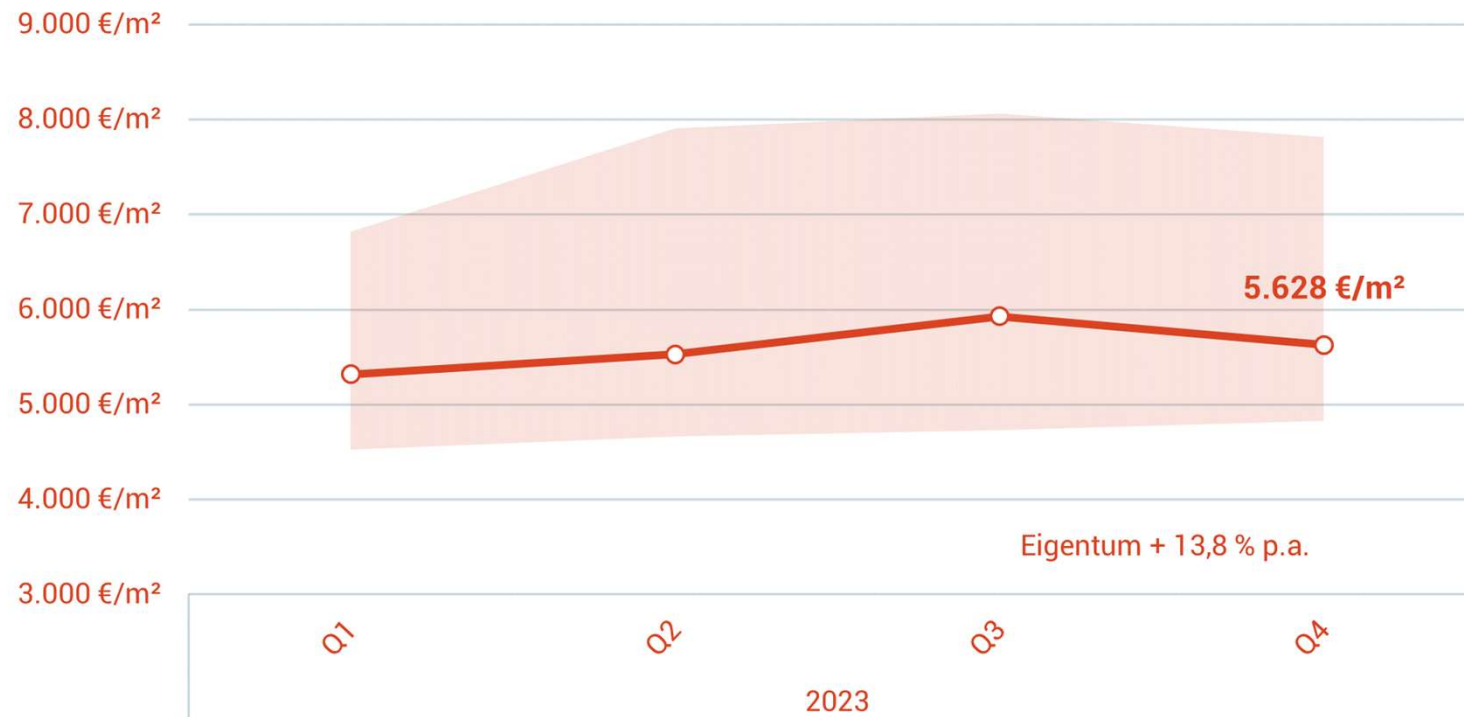
# Preisentwicklung Eigennutzer Burgenland



n = 598 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

Im Burgenland haben sich die Preise im letzten Jahr im Trend leicht negativ entwickelt auf 4.405 €/m<sup>2</sup> nach einem Hoch im dritten Quartal.

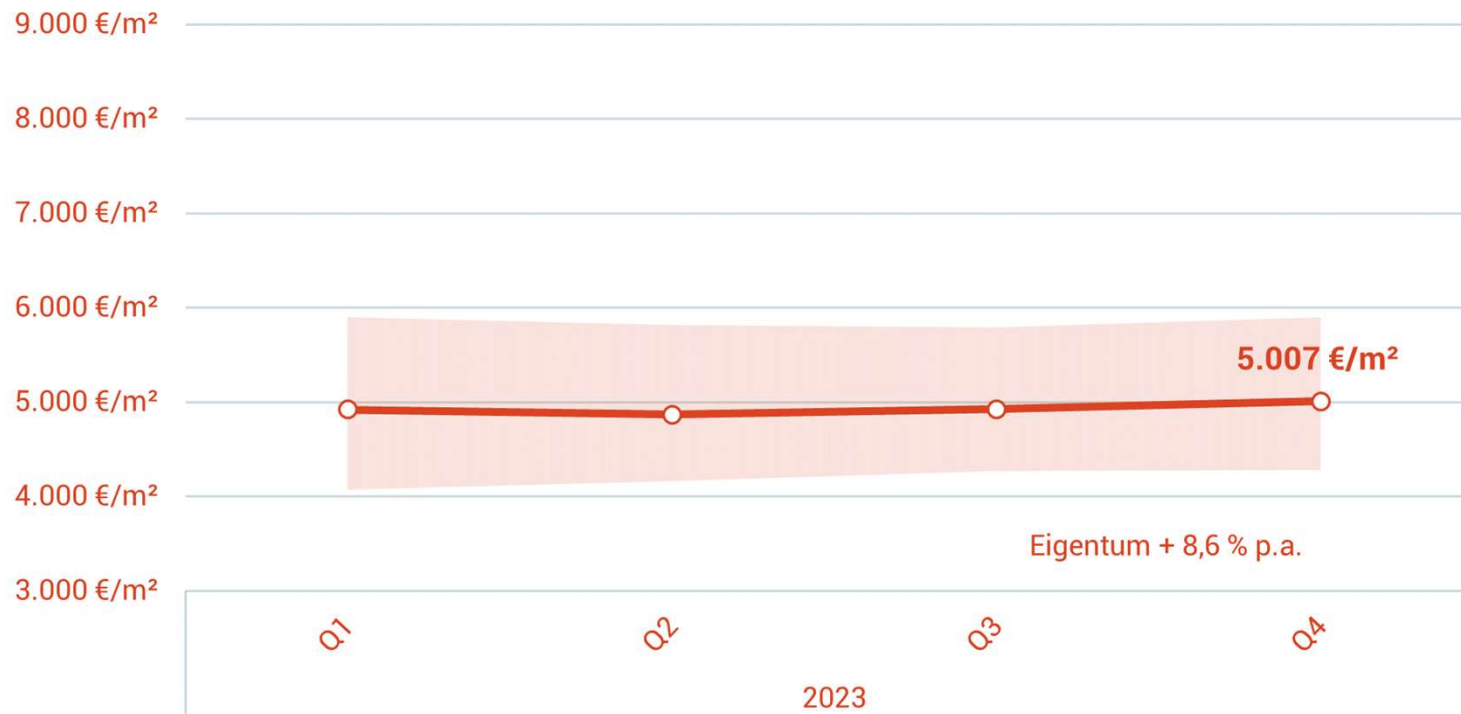
# Preisentwicklung Eigennutzer Kärnten



n = 3.834 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

In Kärnten liegt der Angebotspreis sowohl in der Bandbreite als auch im Median deutlich höher bei aktuell 5.628 €/m². Der Preisanstieg war mit knapp 14% im letzten Jahr im Trend deutlich.

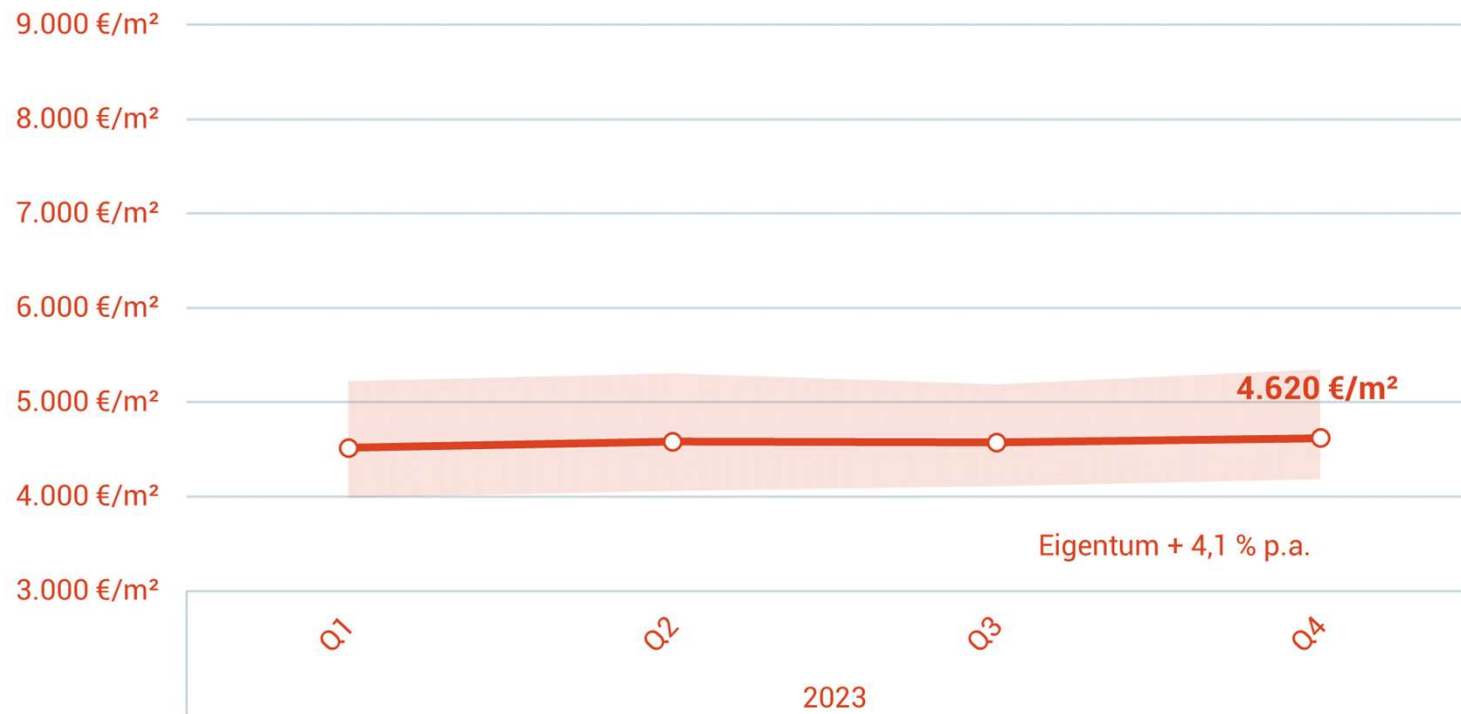
# Preisentwicklung Eigennutzer Niederösterreich



n = 8.589 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

In Niederösterreich liegt der Angebotspreis aktuell im Mittel bei genau 5.000 €/m<sup>2</sup>. Während die Quartalswerte recht konstant waren, lag der Trend der Monatswerte im letzten Jahr mit einem Plus von 8,6% genau im Schnitt der letzten Jahre der österreichweiten Entwicklung.

# Preisentwicklung Eigennutzer Oberösterreich

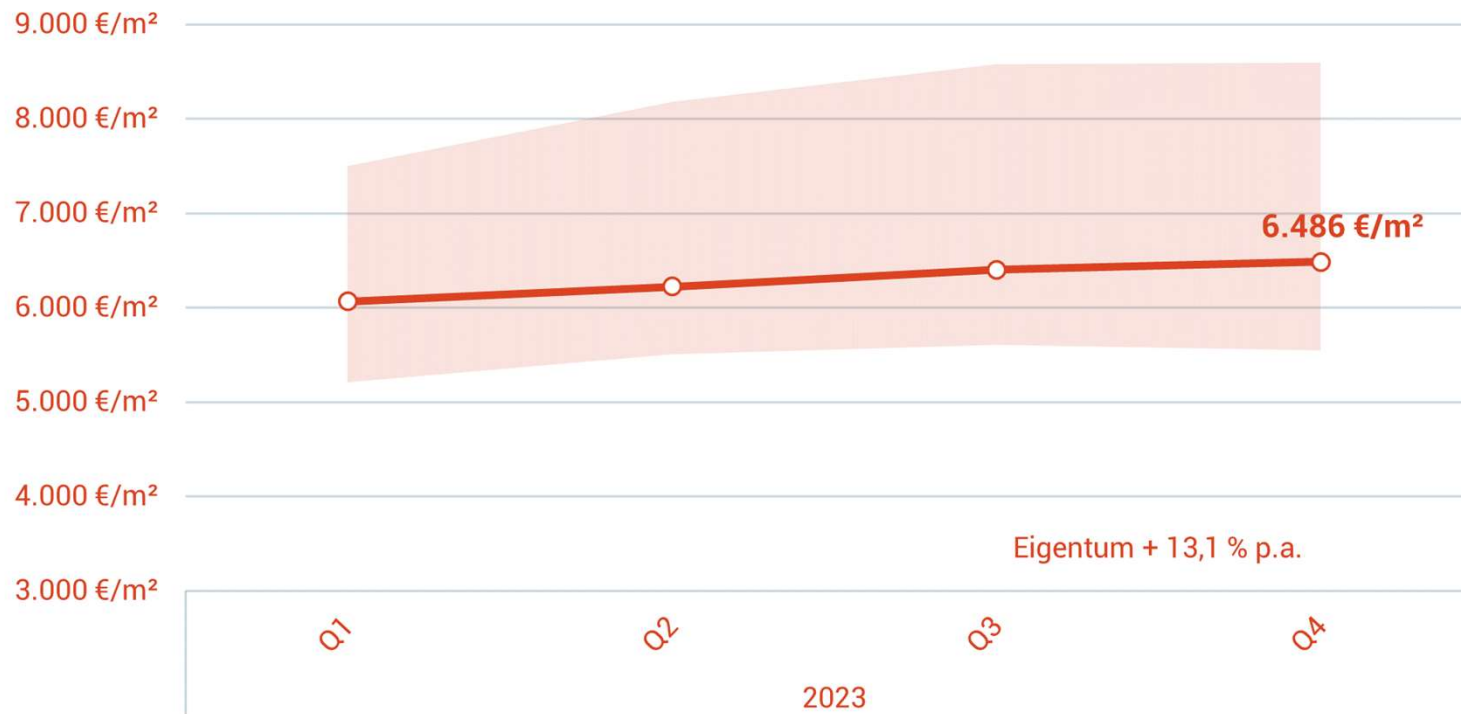


n = 6.409 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

Auch in Oberösterreich zeigte sich eine konstante Entwicklung der Quartalswerte auf einem niedrigeren Niveau als in Niederösterreich und mit einem geringeren Plus im Trend von 4,1%.



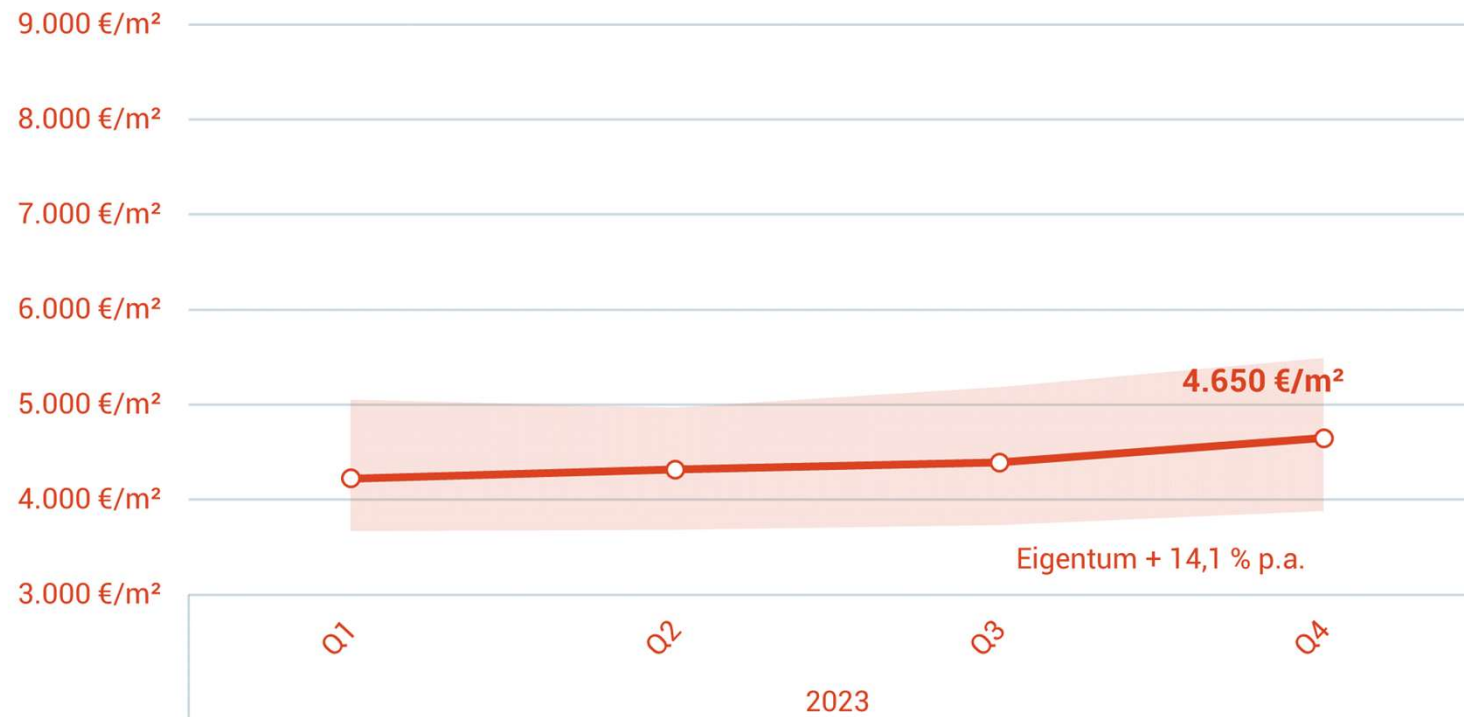
# Preisentwicklung Eigennutzer Salzburg



n = 2.307 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

In Salzburg geht die Bandbreite der angebotenen Neubauwohnungen stark auseinander. Der Median liegt dahingegen mit knapp 6.500 €/m<sup>2</sup> relativ niedrig, mit einem deutlichen Zuwachs im Trend des letzten Jahres von 13,1%.

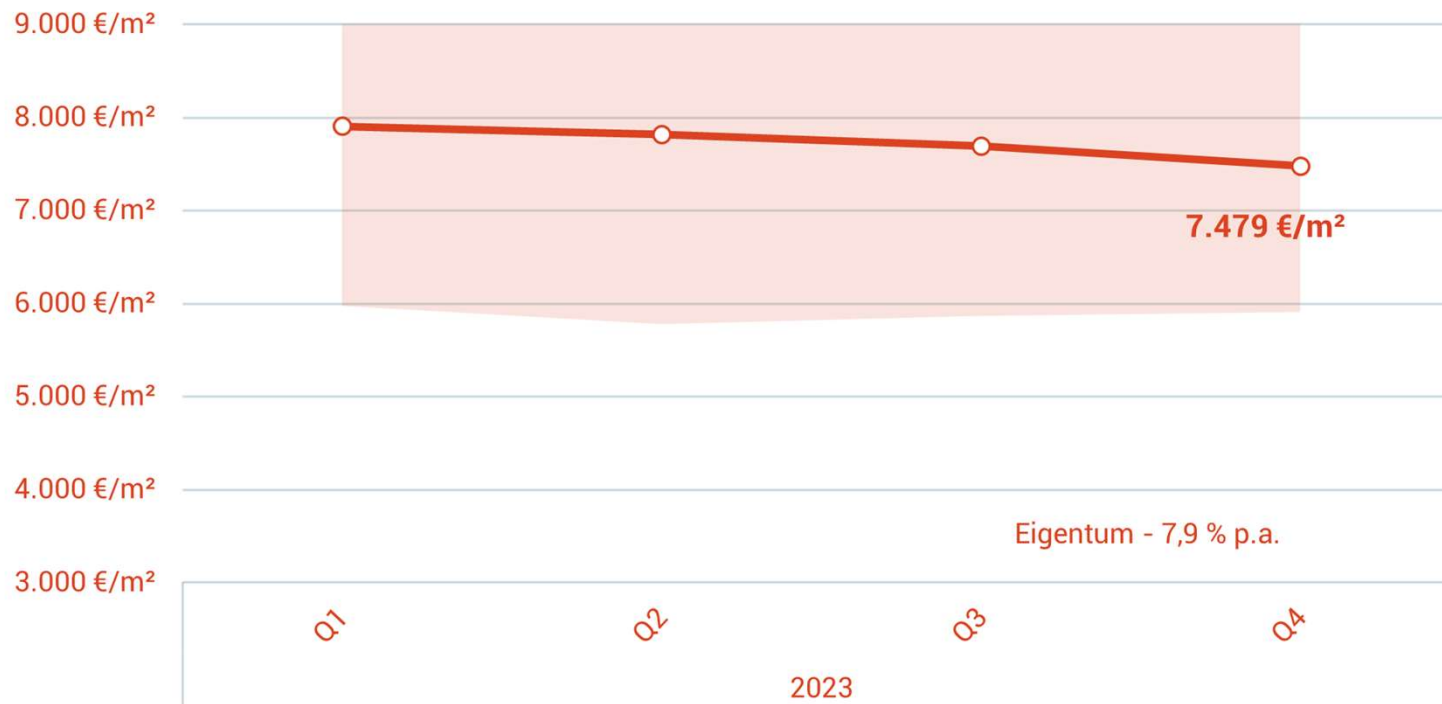
# Preisentwicklung Eigennutzer Steiermark



n = 7.152 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

In der Steiermark stiegen die Neubaueigentumspreise im letzten Jahr deutlich um 14,1%, noch einmal verstärkt im letzten Quartal, auf nunmehr 4.650 €/m<sup>2</sup> und damit im Bereich von Oberösterreich.

# Preisentwicklung Eigennutzer Tirol



n = 3.588 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

In Tirol überschreiten die Preise teils die 9.000er-Grenze und liegen im Mittel aktuell bei nun rund 7.500 €/m². Nach einem Höchststand Anfang des Jahres bedeutet das im Trend ein Minus von 8% und damit den größten Rückgang im Bundesländervergleich.

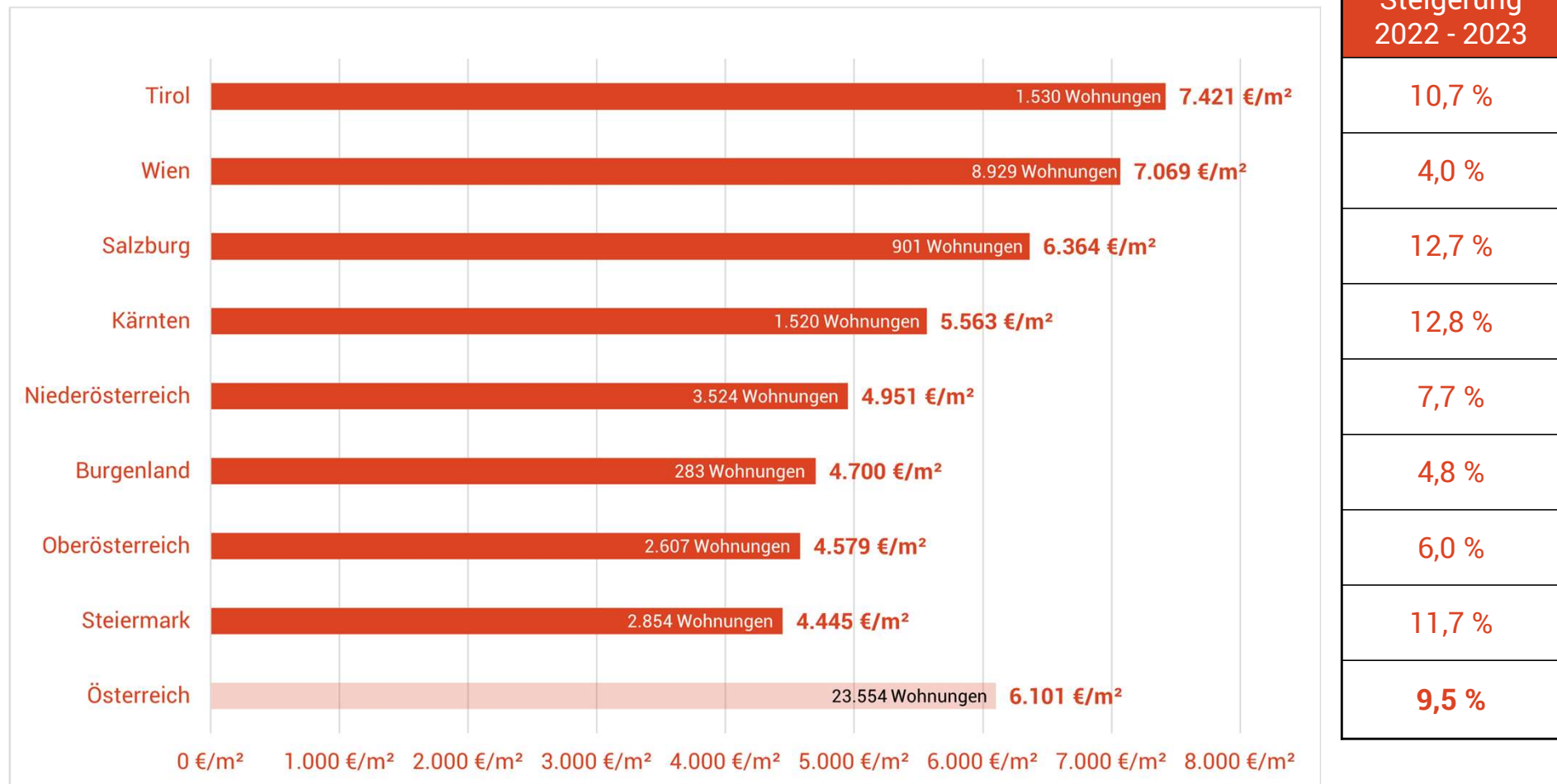
# Preisentwicklung Eigennutzer Wien



n = 21.074 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

Auch in Wien ist im Trend des letzten Jahres ein kleiner Rückgang von nominell 2,7% zu verzeichnen. Der Preis im Mittel liegt um die 7.000 €/m².

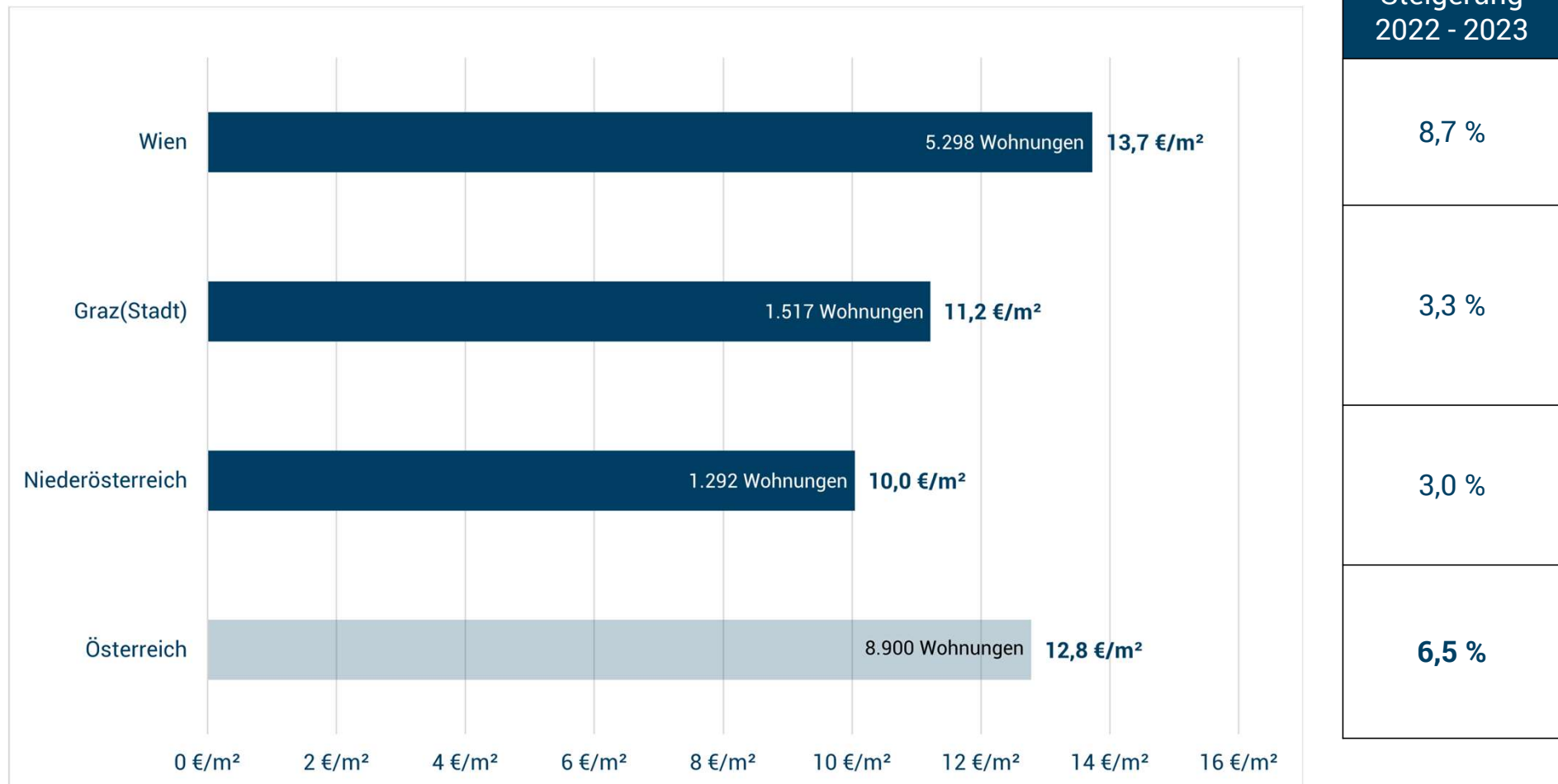
# Überblick Eigennutzer-Preisniveaus



Im Überblick der Jahresdurchschnittswerte zeigt sich deutlich: Tirol und knapp dahinter Wien waren deutlich teurer als die anderen Bundesländer, es folgt Salzburg vor Kärnten.

Im Vergleich zu 2022 ist der größte Anstieg in Kärnten und Salzburg, gefolgt von der Steiermark und Tirol zu verzeichnen. In Wien sind die Preise am geringsten um 4% und damit deutlich unter der Inflation gestiegen.

# Überblick Miet-Preisniveaus und Veränderungen



Bei den relevantesten Märkten in der freifinanzierten Miete liegt Wien deutlich über dem Österreichschnitt mit durchschnittlich 13,70 €/m² im letzten Jahr.

Über sämtliche Wohnungen die im letzten Jahr in Österreich online gegangen sind, liegt die freifinanzierte Nettomiete ohne Betriebskosten bei 12,80 €/m².

# Zusammenfassung

- 2023 ein letztes Rekordjahr
- Anstieg der Transaktionszahlen auf VOR CORONA Niveau
- Einbruch ab 2025
- Geförderte Mietwohnungen gleichen sich ab 2025 an freifinanzierten Wohnbau an
- Keine Preissenkungen



© **EXPLOREAL GMBH**

Kooperationspartner

Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bedankt sich sehr herzlich für die Umsetzung dieses Projekts bei seinen Kooperationspartnern

Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG  
Grazer Wechselseitige Versicherung GRAWE

---

... DANKE!!