

Wohnungsmarkt Tirol

Vergleich Neubau vs. Bestand mit Wien
Eine Analyse der Transaktionen von 2023 - 2025

Mag. Alexander Bosak, MRICS

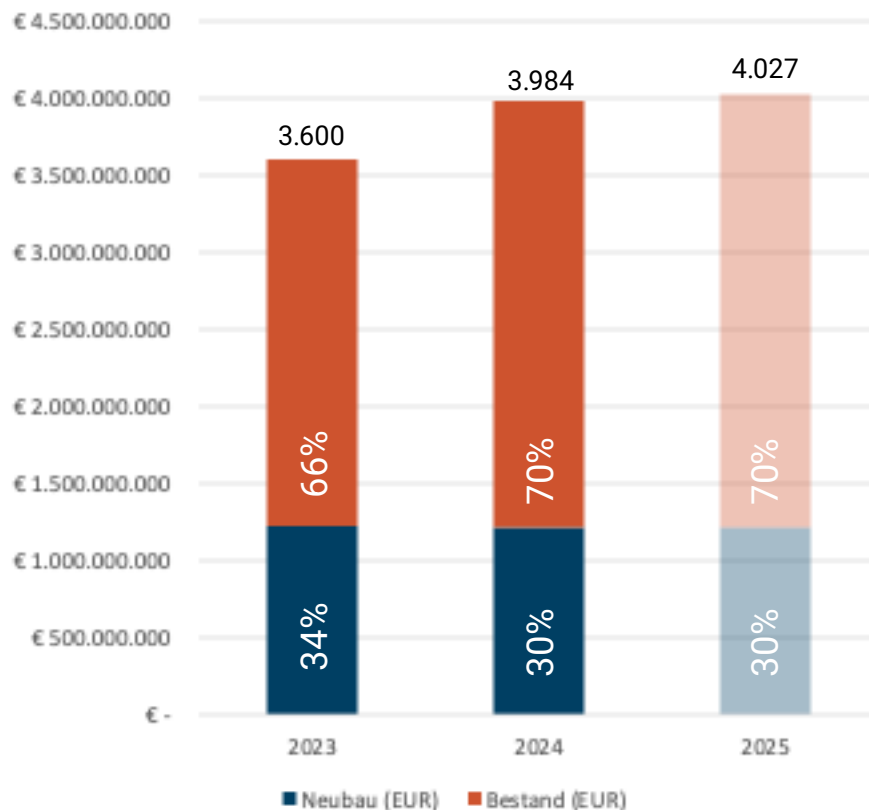
Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Michael Achleitner

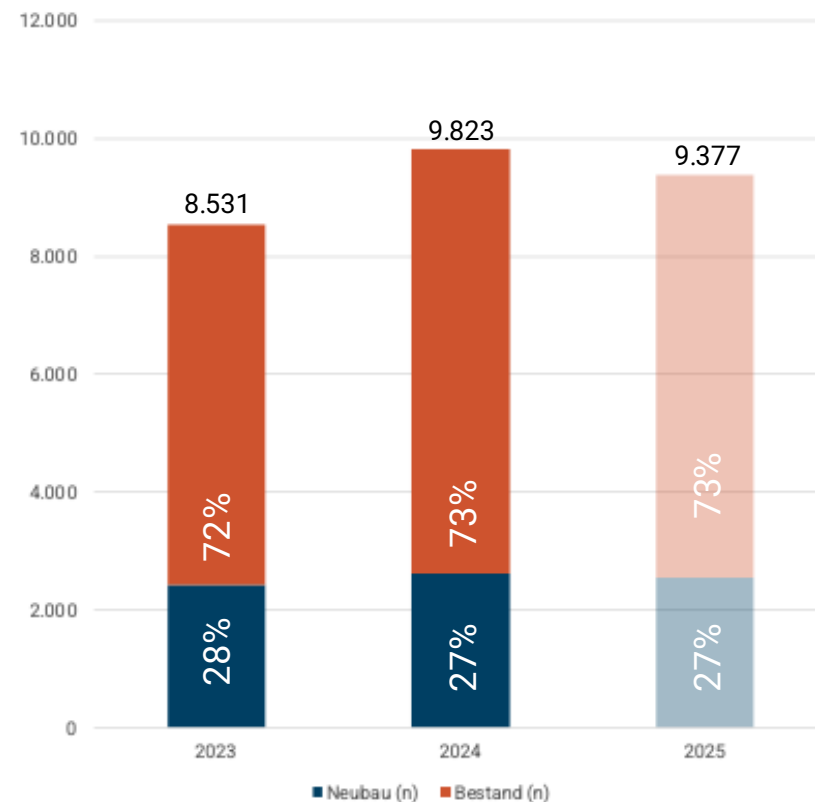
Unit Head Key Account Management & Digital Business
ImmoScout24

Transaktionen Wien 2023 - 2025

nach Volumen



nach Anzahl

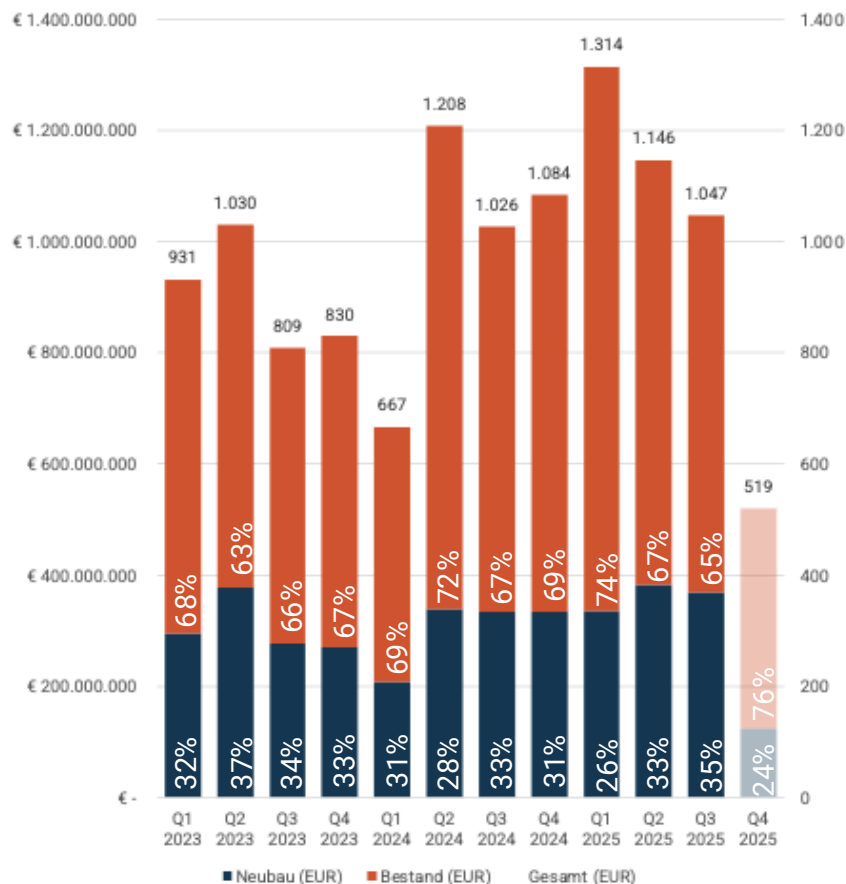


Datenstand: 08.01.2026. // Quelle: Exploreal und Sprengnetter

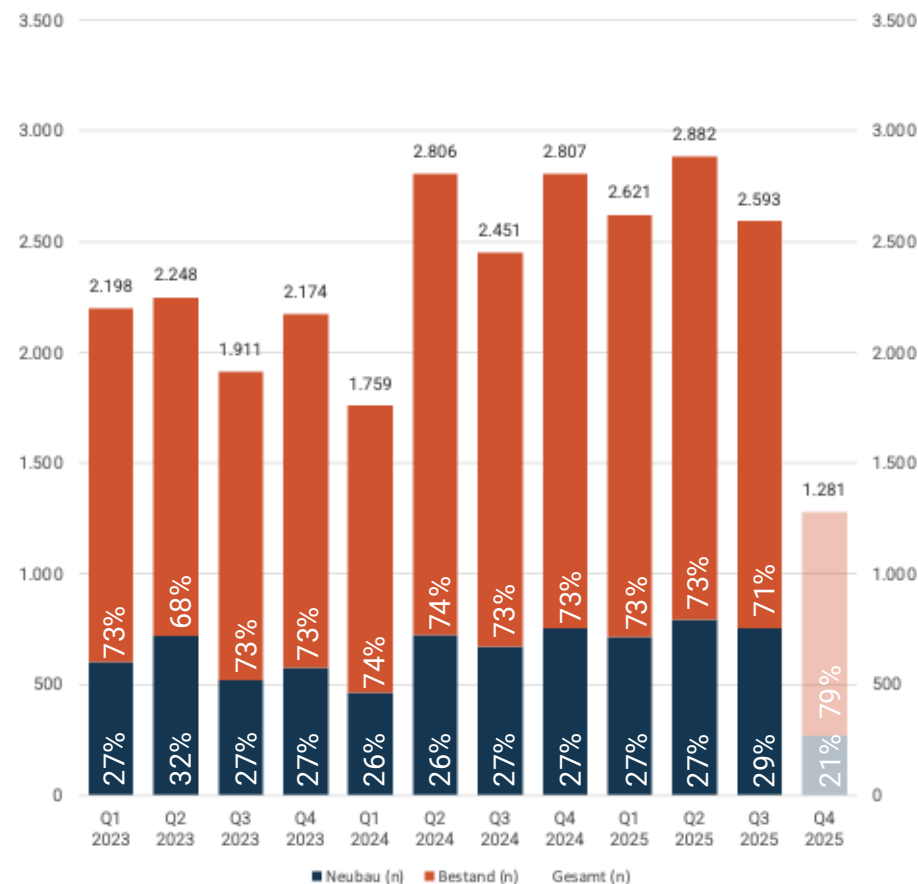
In Wien ist das Verhältnis von Neubau zu Bestand nach Volumen (ca. 30%) etwas höher als nach Anzahl (ca. 27%). Nach Volumen haben die gebrauchten Immobilien seit 2023 zugenommen. 2024 und 2025 waren sowohl für Transaktionen im Bereich Neubau als auch für gebrauchte Immobilien stärkere Jahre als 2023. Selbst mit den nur vorläufigen Zahlen für das Q4, war 2025 nach Volumen betrachtet das stärkste Jahr.

Transaktionen Wien 2023 - 2025

nach Volumen



nach Anzahl

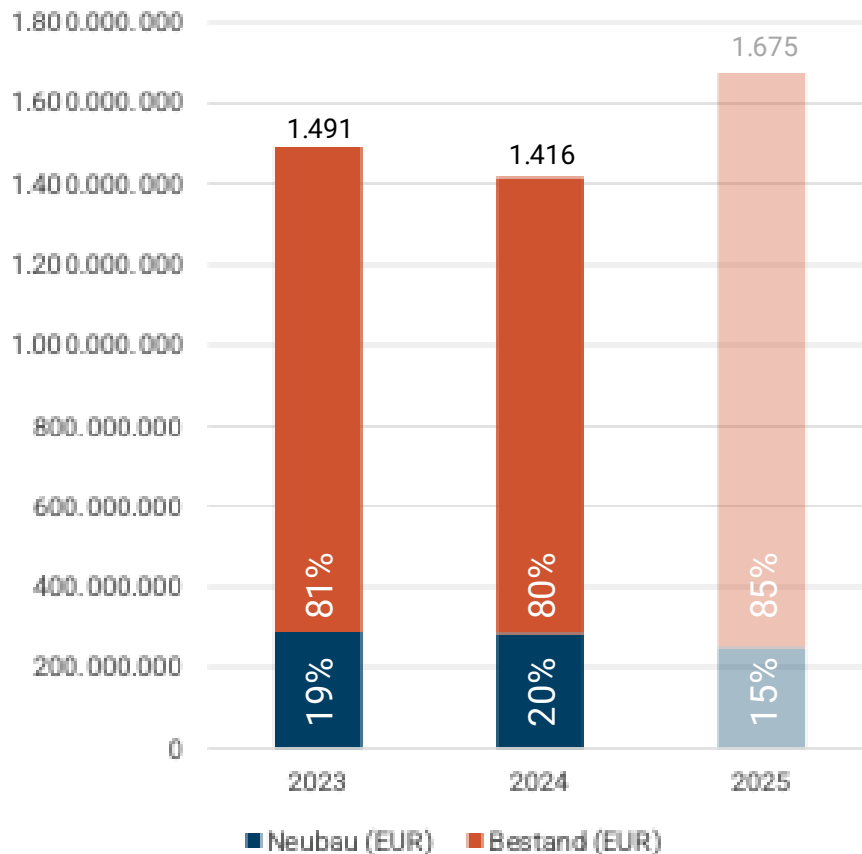


Datenstand: 08.01.2026. // Quelle: Exploreal und Sprengnetter

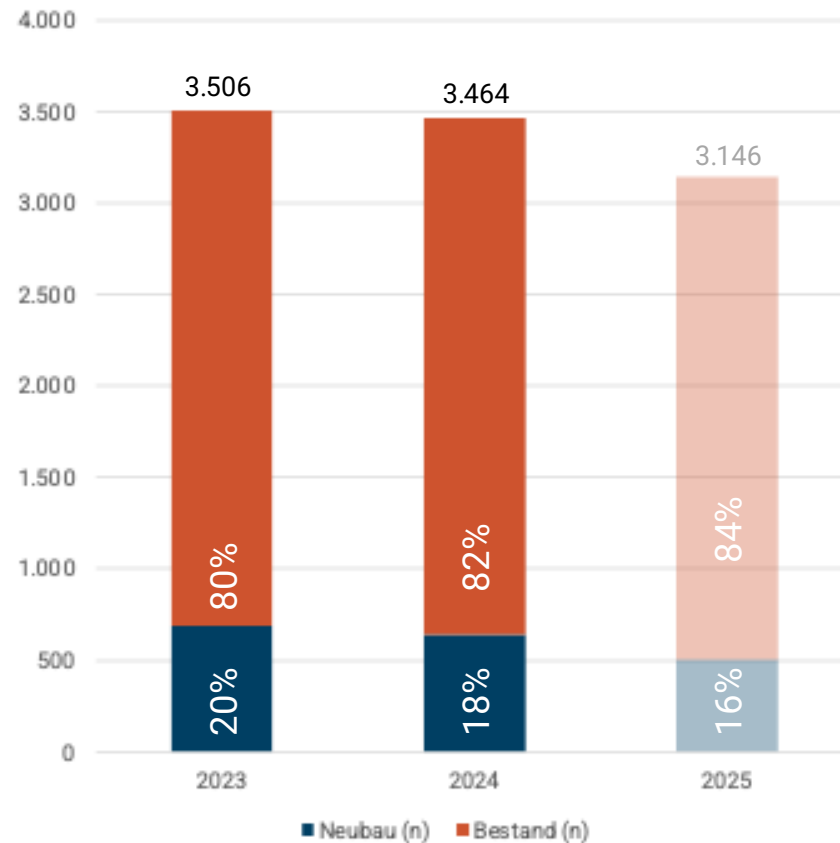
Das Q1 2025 war das stärkste Quartal für Transaktionen nach Volumen, hier war der Anteil an gebrauchten Immobilien besonders hoch. Die Anzahl der Transaktionen in Wien ist seit dem Q2 2024 auf hohem Niveau, wobei im Q2 2025 die meisten Transaktionen abgeschlossen wurden.

Transaktionen Tirol 2023 - 2025

nach Volumen



nach Anzahl

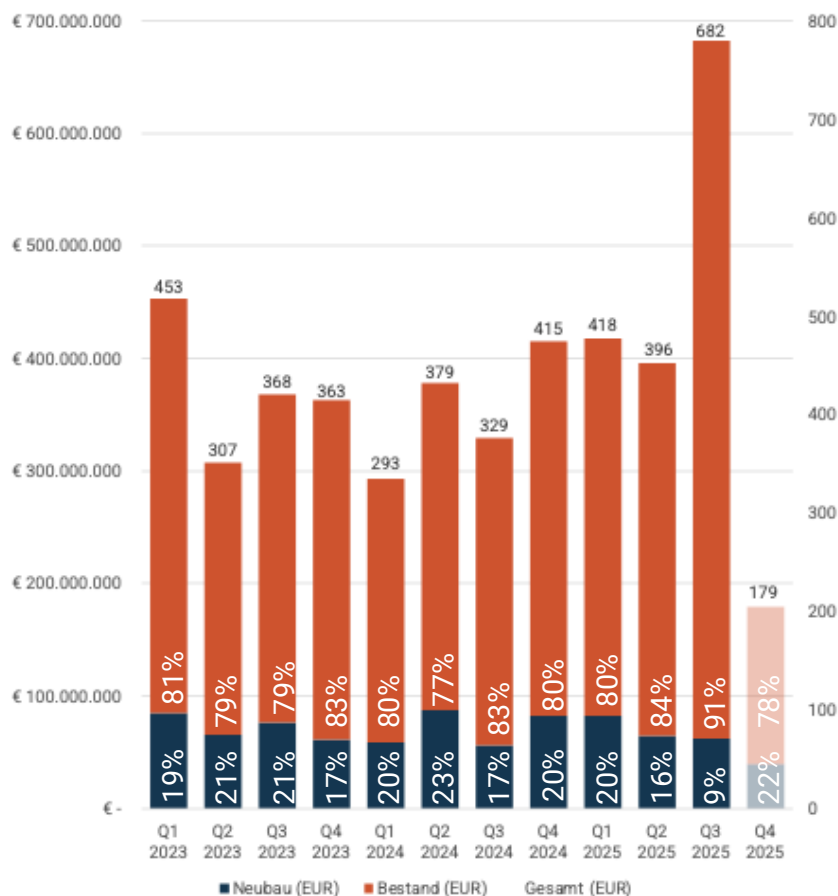


Datenstand: 08.01.2026. // Quelle: Exploreal und Sprengnetter

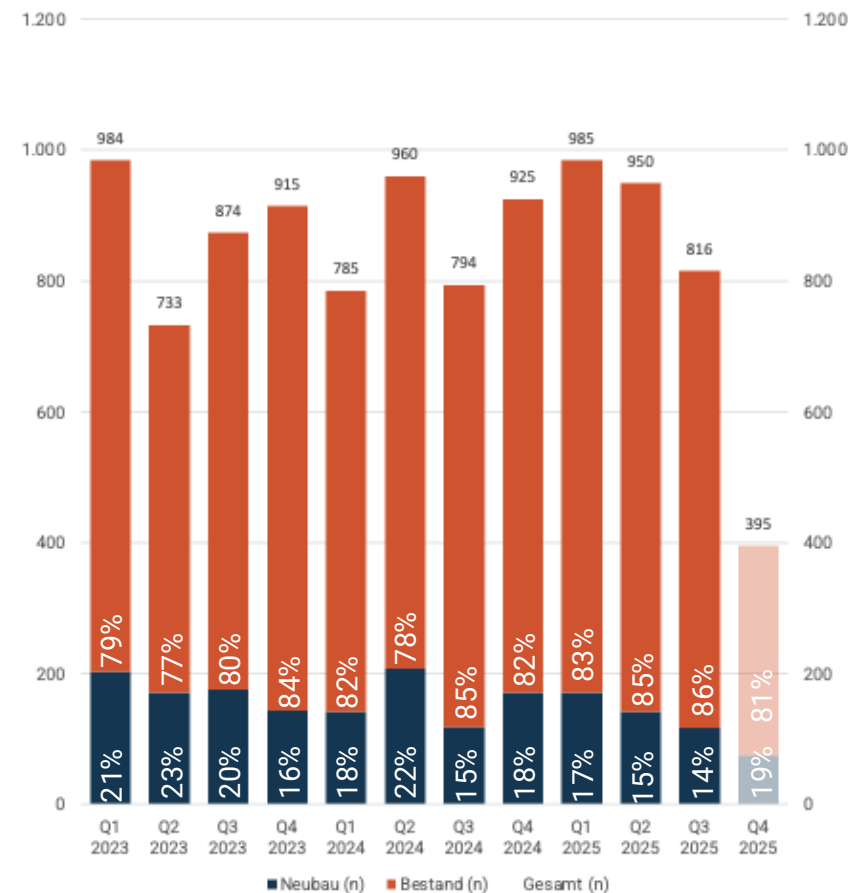
In Tirol ist das Verhältnis von Bestand zu Neubau sowohl nach Volumen als auch nach Anzahl ca. 80:20. Nach Volumen war 2024 das schwächste und 2025 mit Datenstand 08.01.2026 das stärkste Jahr. Nach Anzahl wird aufgrund des erwartenden Nachlaufs für das Jahr 2025 ein ähnlich oder etwas höheres Niveau als in den Vorjahren prognostiziert.

Transaktionen Tirol 2023 - 2025

nach Volumen



nach Anzahl

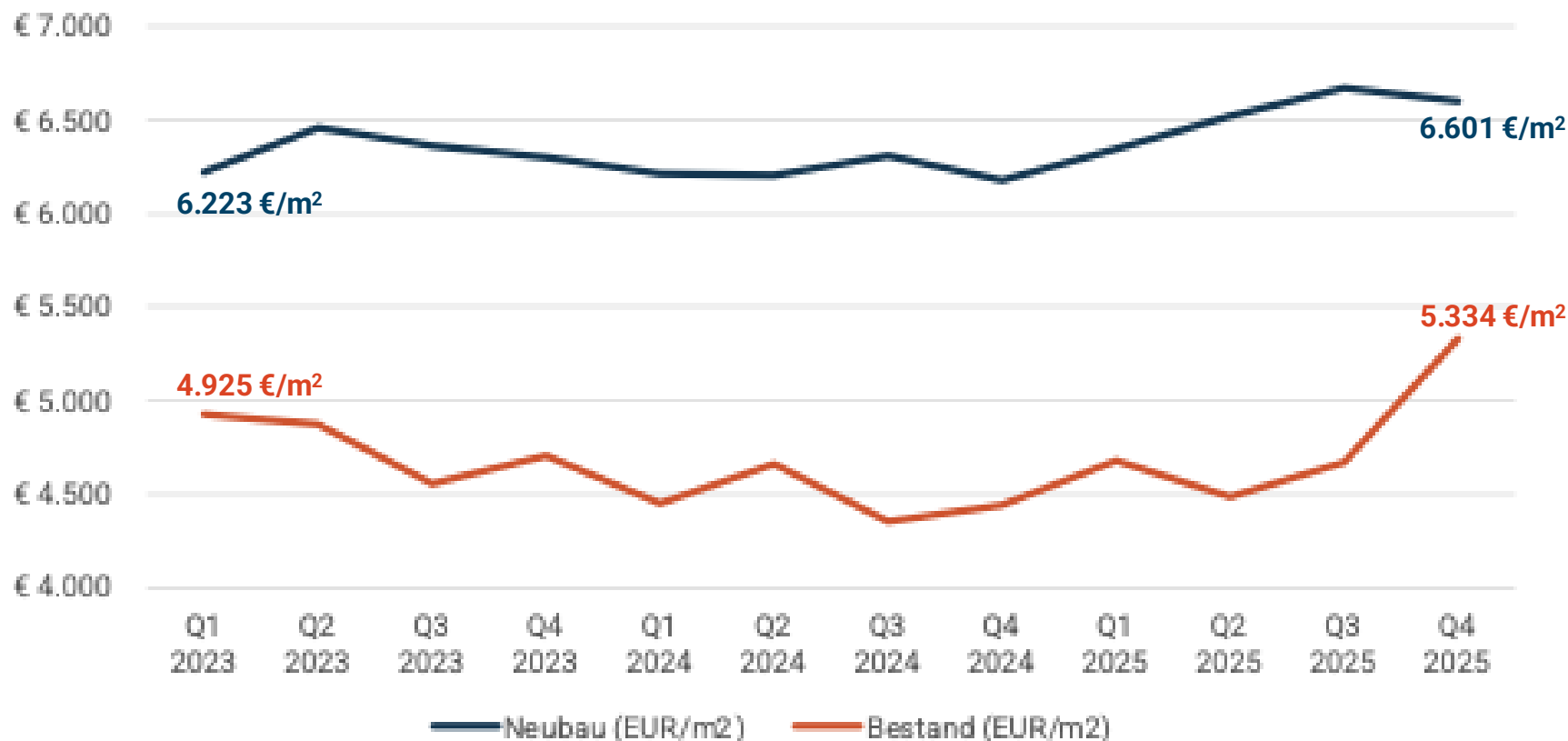


Datenstand: 08.01.2026. // Quelle: Exploreal und Sprengnetter

Das Volumen pro Quartal schwankt zwischen rund 300 – 400 Mio. €. Das Q3 2025 sticht mit einem besonders hohen Volumen im Bestand hervor. Die Anzahl schwankt zwischen rund 800 und knapp unter 1.000 Transaktionen pro Quartal. Im Jahr 2025 waren die ersten zwei Quartale sehr stark. Das Q3 2025 war etwas höher als das Vergleichs Quartal im Vorjahr.

Preisentwicklung Wien 2023 – 2025

Verkaufspreise

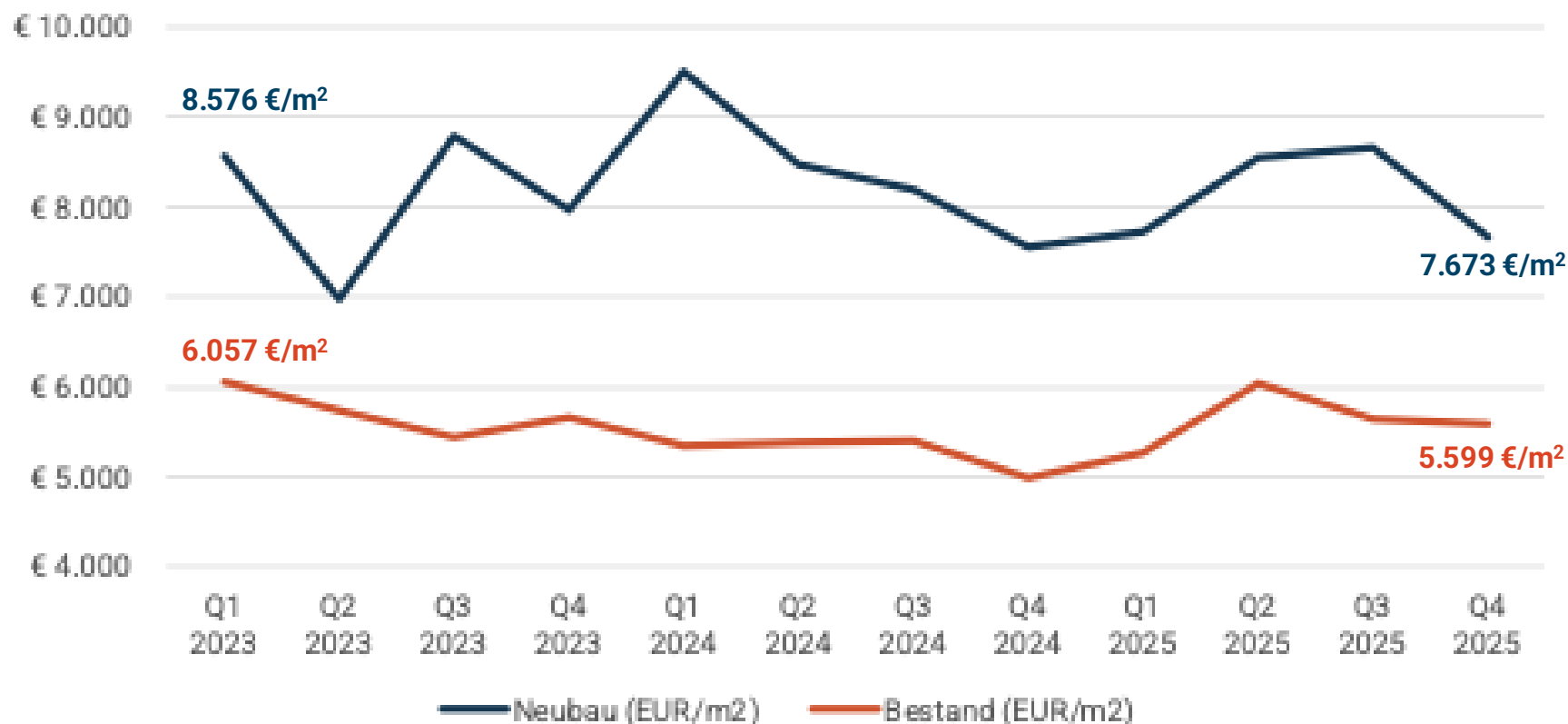


Datenstand: 08.01.2026. // Quelle: Exploreal und Sprengnetter // Die Verkaufspreise von Eigennutzer- und Anlegerwohnungen wurden zusammen ausgewertet

In Wien ist die Preisgestaltung im Vergleich zu Tirol zwischen Bestand und Neubau umgekehrt. Während der Bestand dynamisch eingepreist wird, verläuft die Preisentwicklung im Neubau stabiler.

Preisentwicklung Tirol 2023 – 2025

Verkaufspreise

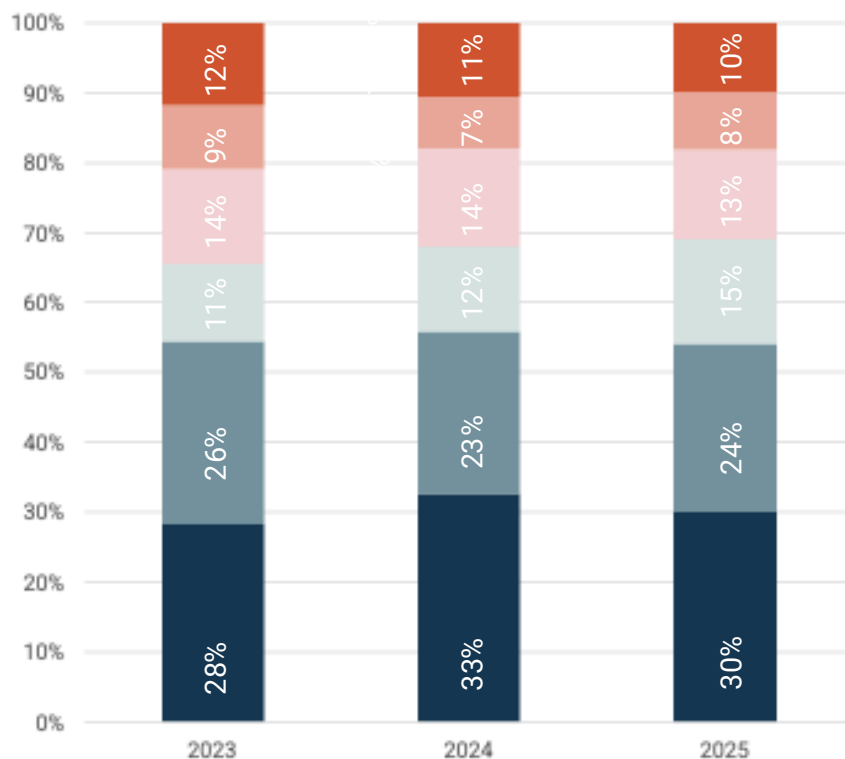


Datenstand: 08.01.2026. // Quelle: Exploreal und Sprengnetter // Die Verkaufspreise von Eigennutzer- und Anlegerwohnungen wurden zusammen ausgewertet

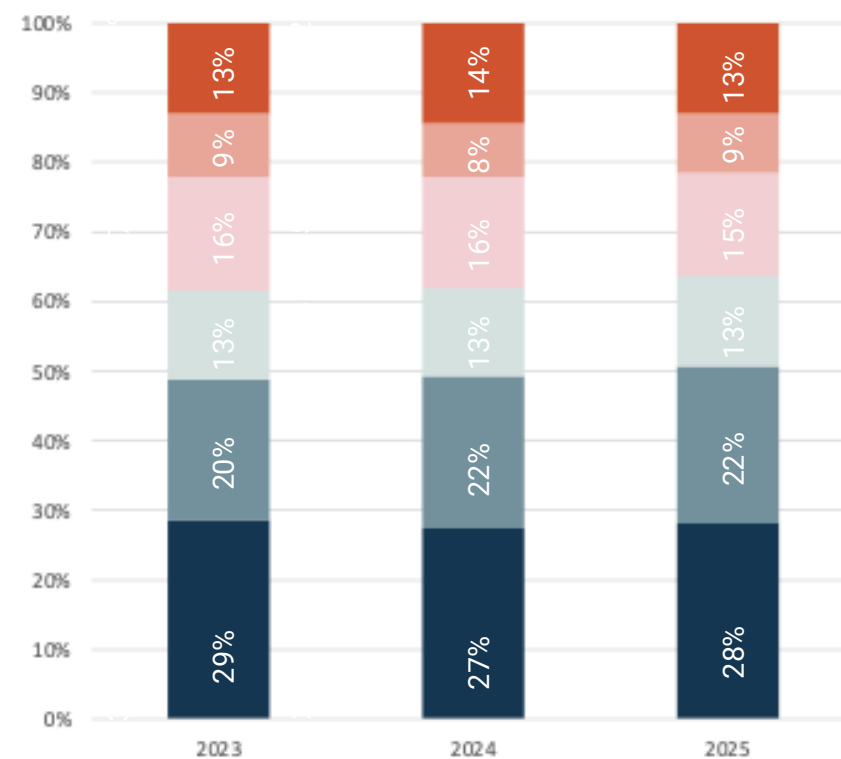
Die Preise im Neubau werden von den Marktteilnehmern sehr dynamisch gestaltet und schwanken zwischen rund 7.000 und 9.500 /m², während die Preise im Sekundärmarkt nicht so dynamisch festgesetzt werden. Die Bandbreite beträgt hier nur zwischen rund 5.000 und 6.000 €/m².

Wohnungsmix Wien 2023 – 2025 nach Größen in m²

Neubau



Bestand



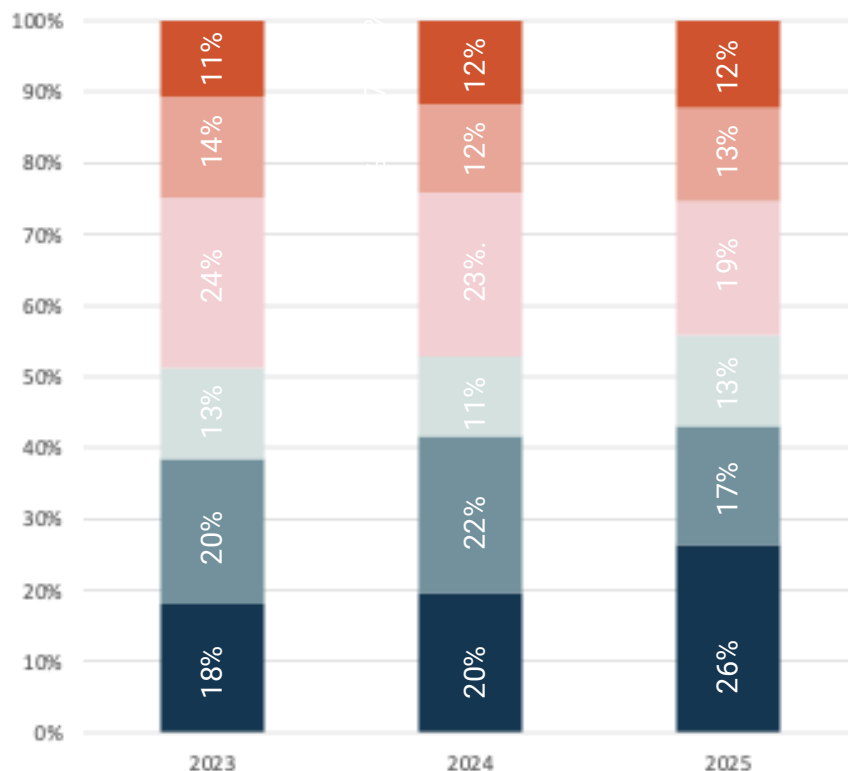
■ <50 ■ 50-65 ■ 65-75 ■ 75-90 ■ 90-105 ■ 105+

Datenstand: 08.01.2026. // Quelle: Exploreal und Sprengnetter

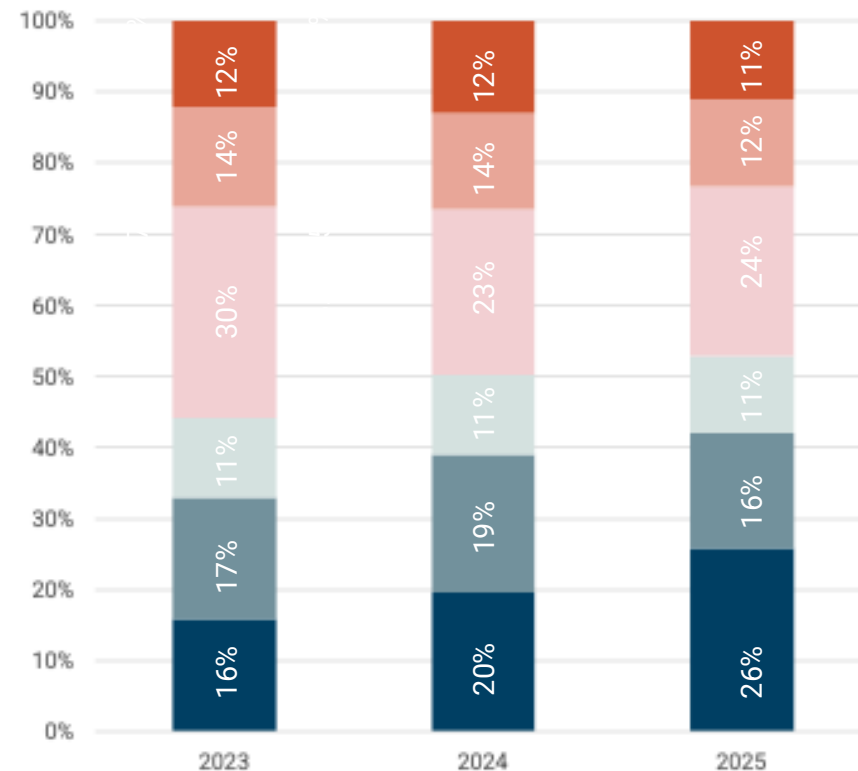
In Wien dominieren sowohl im Neubau als auch im Bestand kleinere Wohnungen in den Kategorien <50 und 50-65 m². Während diese beiden Größenklassen beim Bestand einen Anteil von rund 50% ausmachen, fällt der Anteil beim Neubau noch deutlicher aus. Der geringste Anteil (zwischen 7-9%) entfällt auf Wohnungen in den Kategorie 90-105 m².

Wohnungsmix Tirol 2023 – 2025 nach Größen in m²

Neubau



Bestand



Datenstand: 08.01.2026. // Quelle: Exploreal und Sprengnetter

■ <50 ■ 50-65 ■ 65-75 ■ 75-90 ■ 90-105 ■ 105+

In den Jahren 2023 und 2024 nominierten in Tirol sowohl beim Neubau als auch beim Bestand Wohnungen in der Größenkategorie 75-90 m². Im Jahr 2025 waren die kleinsten Wohnungen unter 50 m² am gefragtsten.

Verwertungsdauer

Vergleich Tirol mit Wien im Wohnungsneubau



Region	Wohneinheiten	Verwertungsquote 10 Monate	Verwertungsquote 18 Monate	Vollverwertung Median (Monate)	Vollverwertung Projekte
Tirol	2.136	51,1%	69,2%	15,41	105
Wien	10.524	25,3%	37,1%	18,76	122

Datenstand: 08.01.2026. // Quelle: Exploreal // Projekte mit Vermarktungsstand 2022 - 2024

In Tirol erfolgt die Verwertung im Neubau innerhalb 18 Monaten aktuell ca. doppelt so schnell wie in Wien.
Im Vergleich der vollverwerteten Projekten liegt der Median in Tirol bei rund 15 und in Wien bei rund 19 Monaten.

© EXPLOREAL 2026

© Immoscout24 2026