

# Wohnimmobilien - Silberstreifen am Horizont

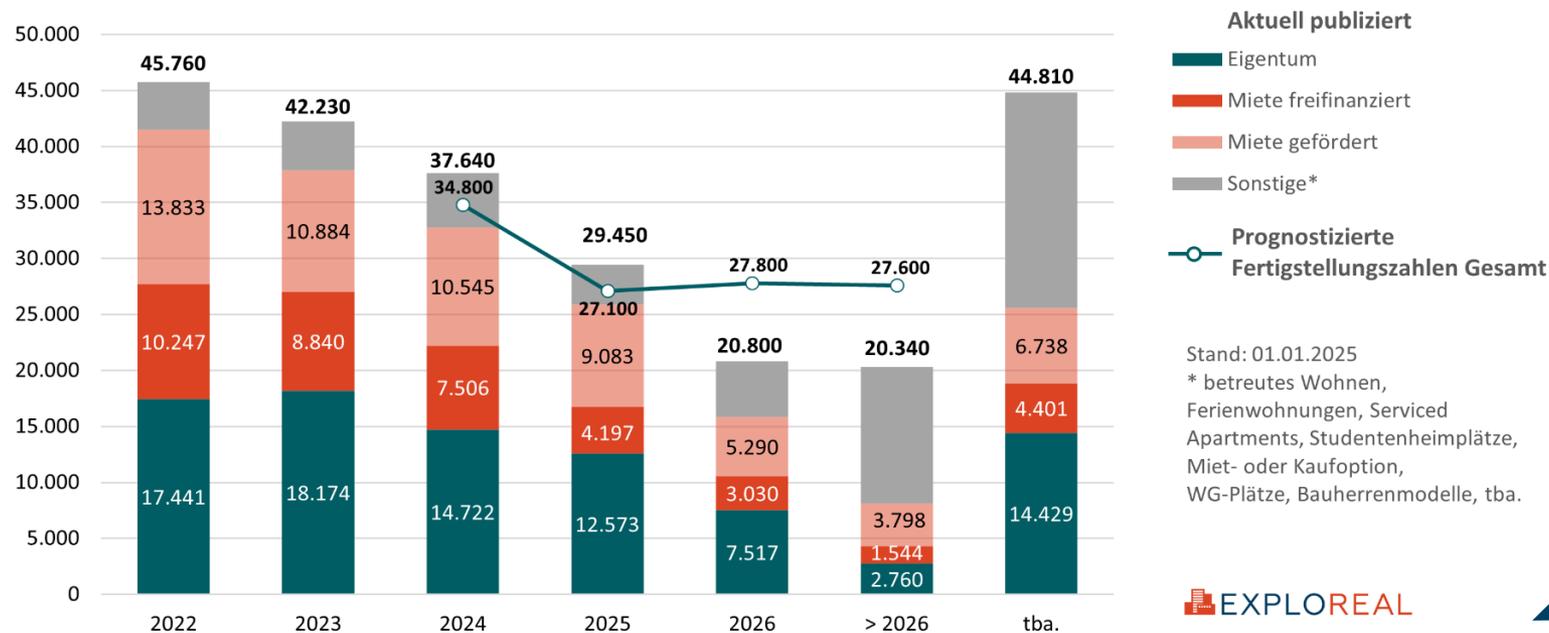
Der Wohnungsmarkt in Tirol im Österreichvergleich

Mag. Alexander Bosak, MRICS

Gründer und Geschäftsführer  
EXPLOREAL GMBH

# Pipeline Österreich

## Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



Nach dem Rekordhoch 2022 sind die Fertigstellungszahlen im Jahr 2024 auf rund 34.800 Wohneinheiten deutlich zurückgegangen (-17,5% gegenüber 2023), noch deutlicher als zuletzt erwartet (vgl. -15% zum Stand Q3/2024; gegenüber den aktuell noch bekannt gegebenen 37.640 Wohneinheiten ist erfahrungsgemäß noch mit Verschiebungen ins neue Jahr zu rechnen). Für 2025 ist mit rund 27.000 fertiggestellten Wohneinheiten mit einem weiteren deutlichen Rückgang zu rechnen (-36% gegenüber 2023). Für die Jahre danach gehen wir derzeit von einer Stabilisierung der Fertigstellungen auf diesem Niveau aus.



# Pipeline Wien

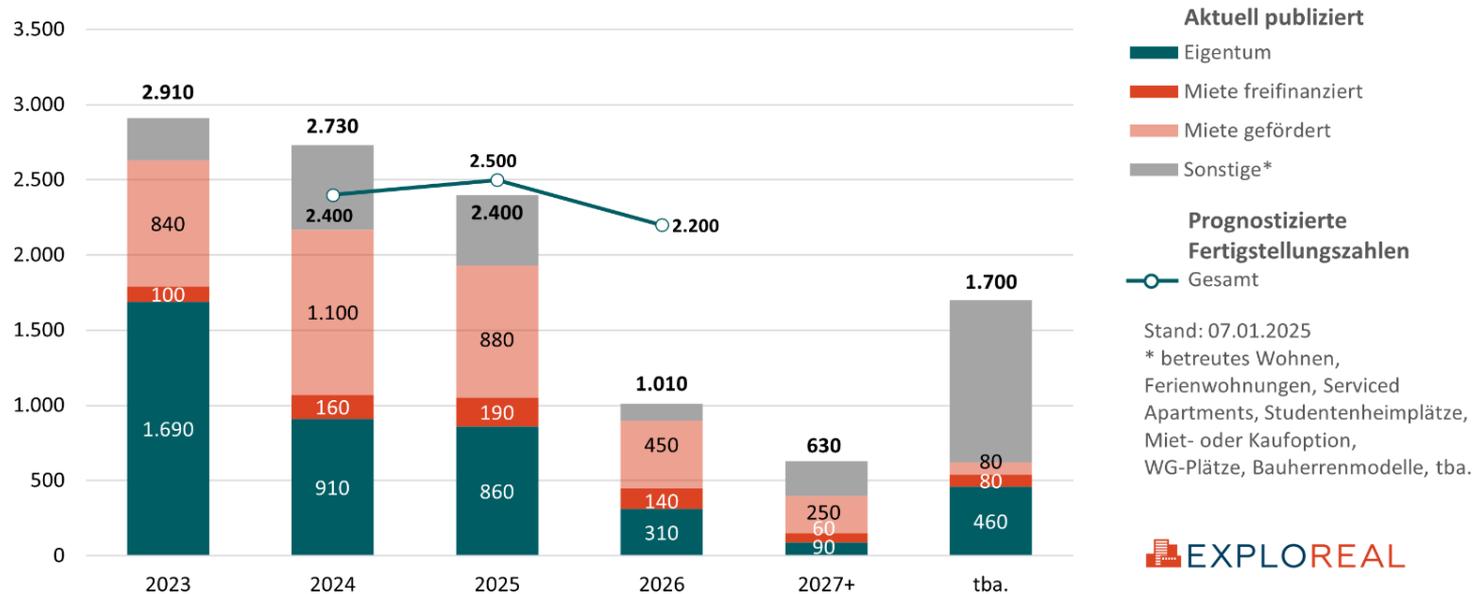
## Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Wien gibt es ein ähnliches Bild insofern, als die Prognose für 2024 und insbesondere für 2025 nach unten revidiert wurde (2024: -22% gegenüber 2023). 2025 ist mit einem drastischen Einbruch der Fertigstellungen zu rechnen (-42% gegenüber 2023). Mit neuen Wohnungen in der weiteren Zukunft ist in Wien im österreichweiten Vergleich noch weniger zu rechnen, auch wenn auch hier die aktuelle Tendenz leicht positiv ist, dh die Prognose ab 2026 nach oben revidiert wurde und etliche neue Projekte bekannt gemacht wurden.

# Pipeline Tirol

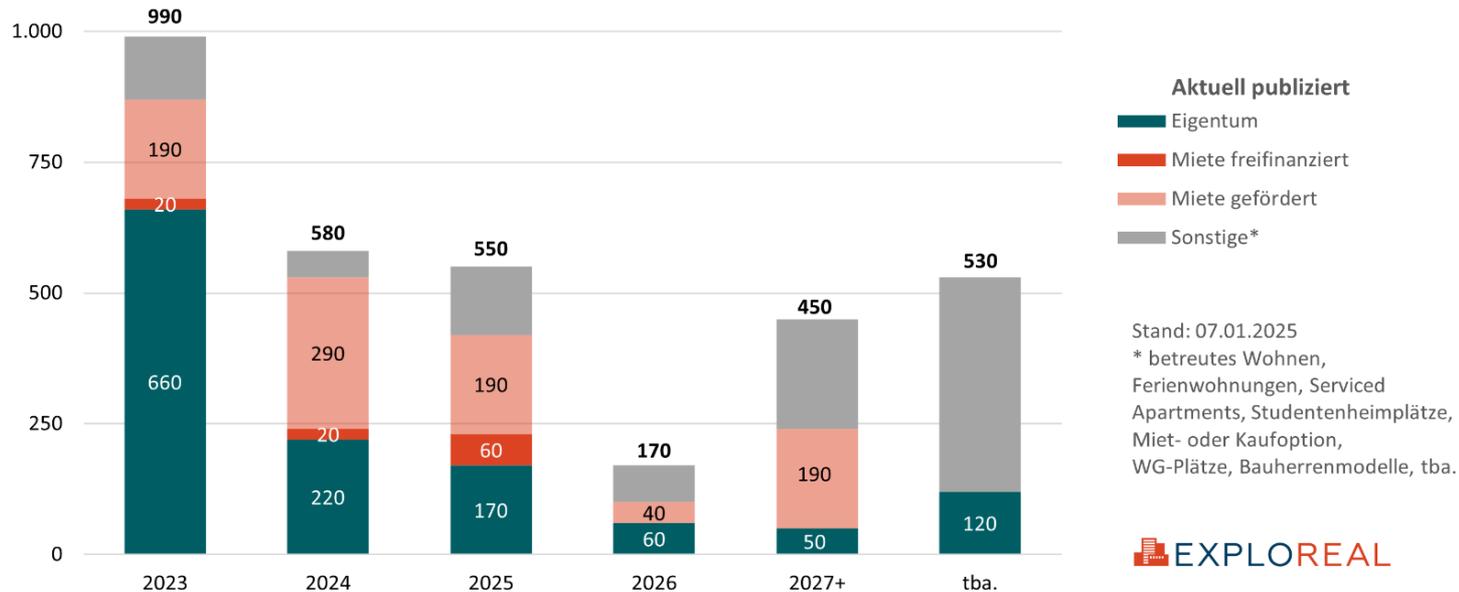
## Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Tirol werden dieses Jahr rund 2.500 fertiggestellte Wohneinheiten prognostiziert. Die Anzahl liegt damit ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Für das Jahr 2026 ist mit rund 2.200 geplanten Fertigstellungen eine geringere Anzahl zu erwarten. Heuer werden rund 36% der Wohneinheiten im Eigentum errichtet. Absolut betrachtet werden damit ca. gleich viele Eigentumswohnungen wie im Vorjahr fertiggestellt. Die geförderten Mietwohnungen machen heuer ebenso ca. 36% der Fertigstellungen aus, was einem Rückgang gegenüber zum Vorjahr, auf das Niveau von 2023 entspricht.

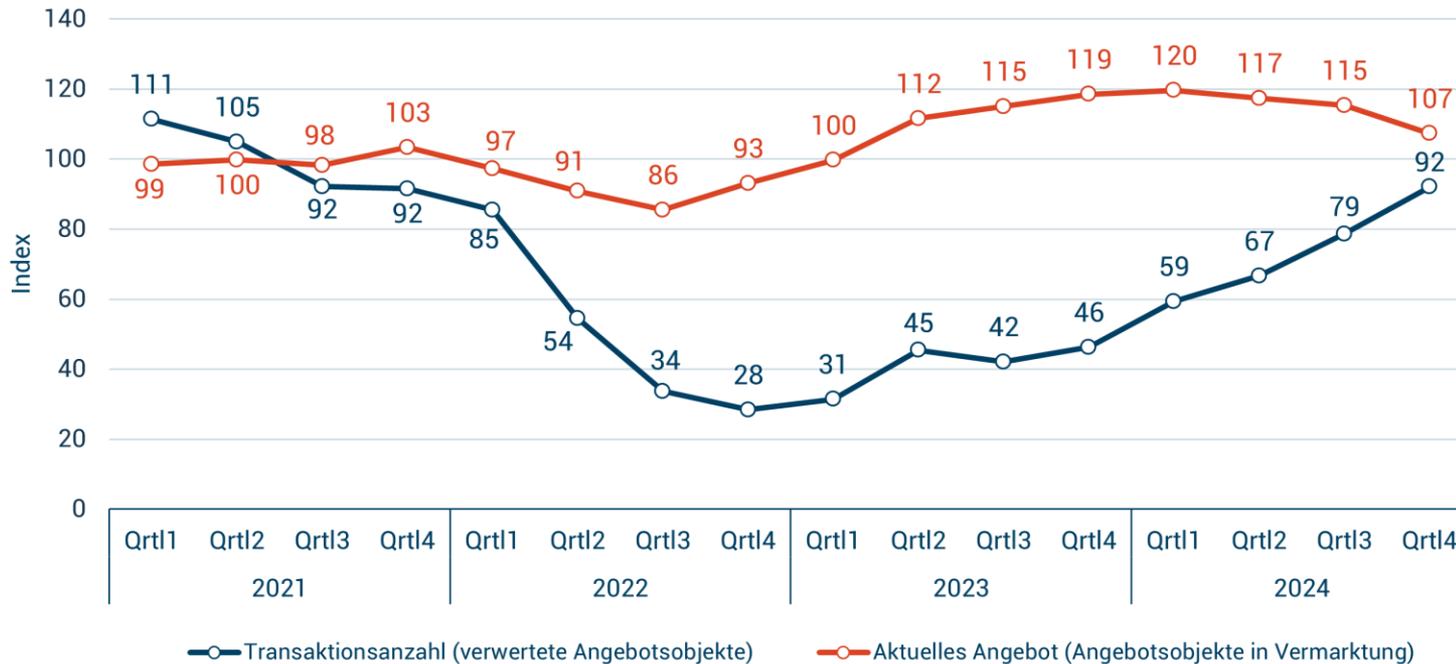
# Pipeline Innsbruck

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In der Stadt Innsbruck werden dieses Jahr ca. 550 Wohneinheiten fertiggestellt, die Anzahl liegt damit nach einem außerordentlich starken Fertigstellungsjahr 2023 in etwa auf dem Niveau von 2024. Die Anzahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen wird 2025 im Vergleich zu 2023 deutlich sinken (-75%). Für 2026 sinken die geplanten Fertigstellungen auf nur rund 170 Wohneinheiten dramatisch ab.

# Transaktionen und Angebot Österreich

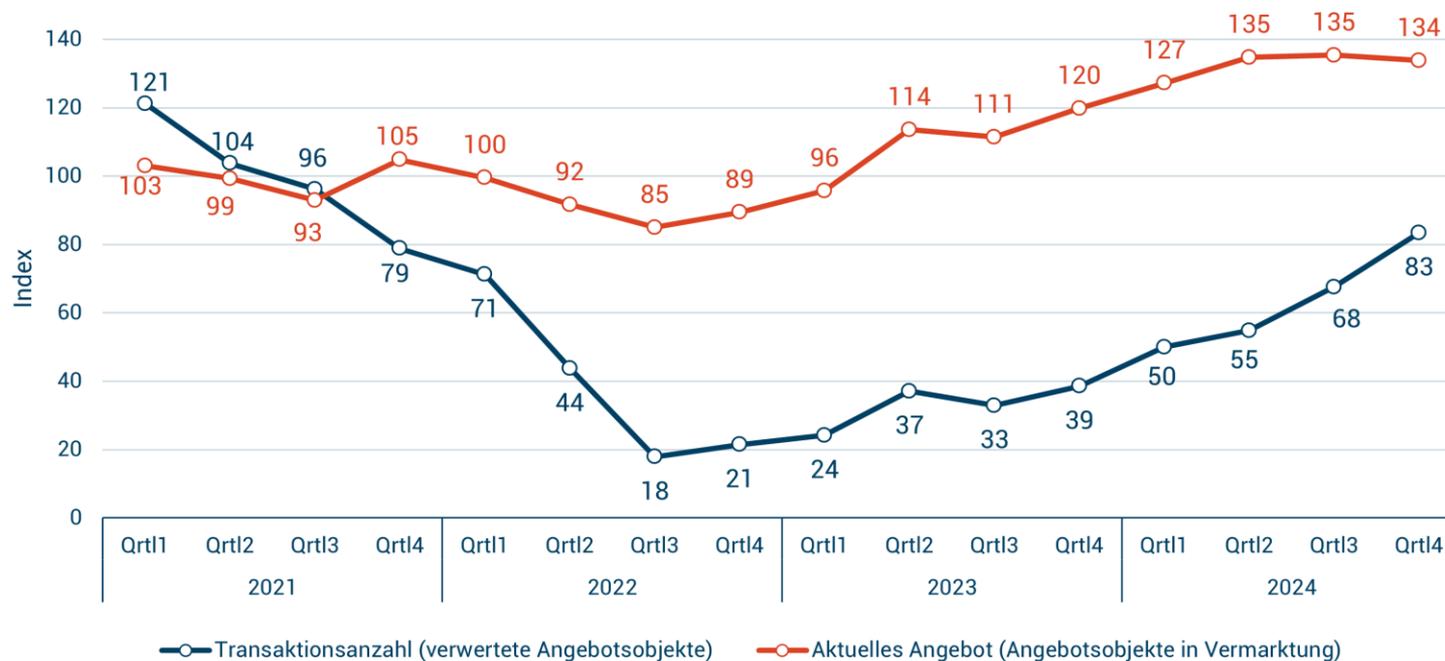


Datenstand: 01.01.2025

Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis quartalsaktueller Verwertungsdaten; Basis (100) sind die durchschnittlich pro Quartal verwerteten Angebotsobjekte 2021; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren.

Das Angebot am Neubauwohnungsmarkt hat sich durch die verstärkte Nachfrage ab 2024 österreichweit gesehen nach dem Höhepunkt Ende 2023 sukzessive abgebaut. Es liegt zwar noch immer über dem Niveau von 2021, ein Silberstreifen am Horizont ist aber eindeutig erkennbar.

# Transaktionen und Angebot Wien

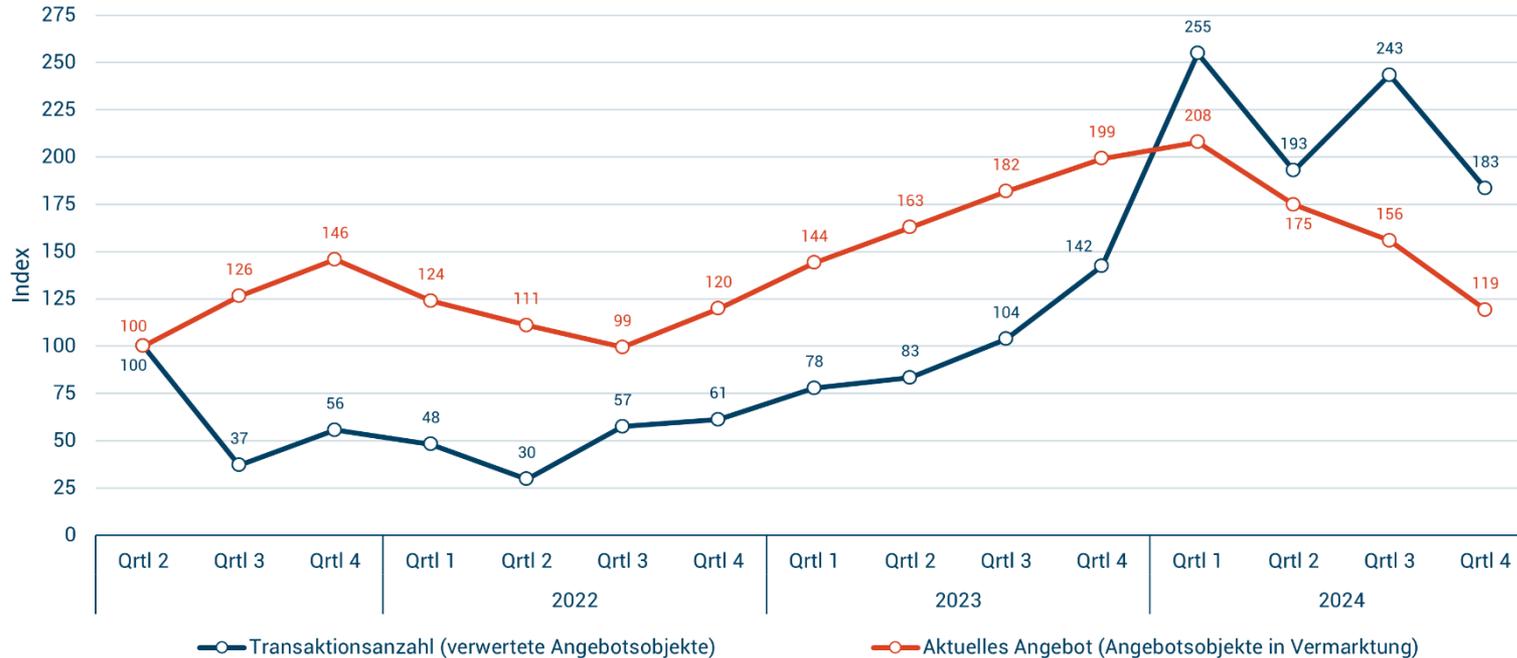


Datenstand: 01.01.2025

Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis quartalsaktueller Verwertungsdaten; Basis (100) sind die durchschnittlich pro Quartal verwerteten Angebotsobjekte 2021; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren.

Das hohe Angebot in Wien bleibt (noch) bestehen. Angesichts der aktuell hohen Verwertungszahlen sowie der stark rückläufigen Fertigstellungszahlen ist dennoch in absehbarer Zeit mit einer Verknappung am Markt zu rechnen.

# Transaktionen und Angebot Tirol

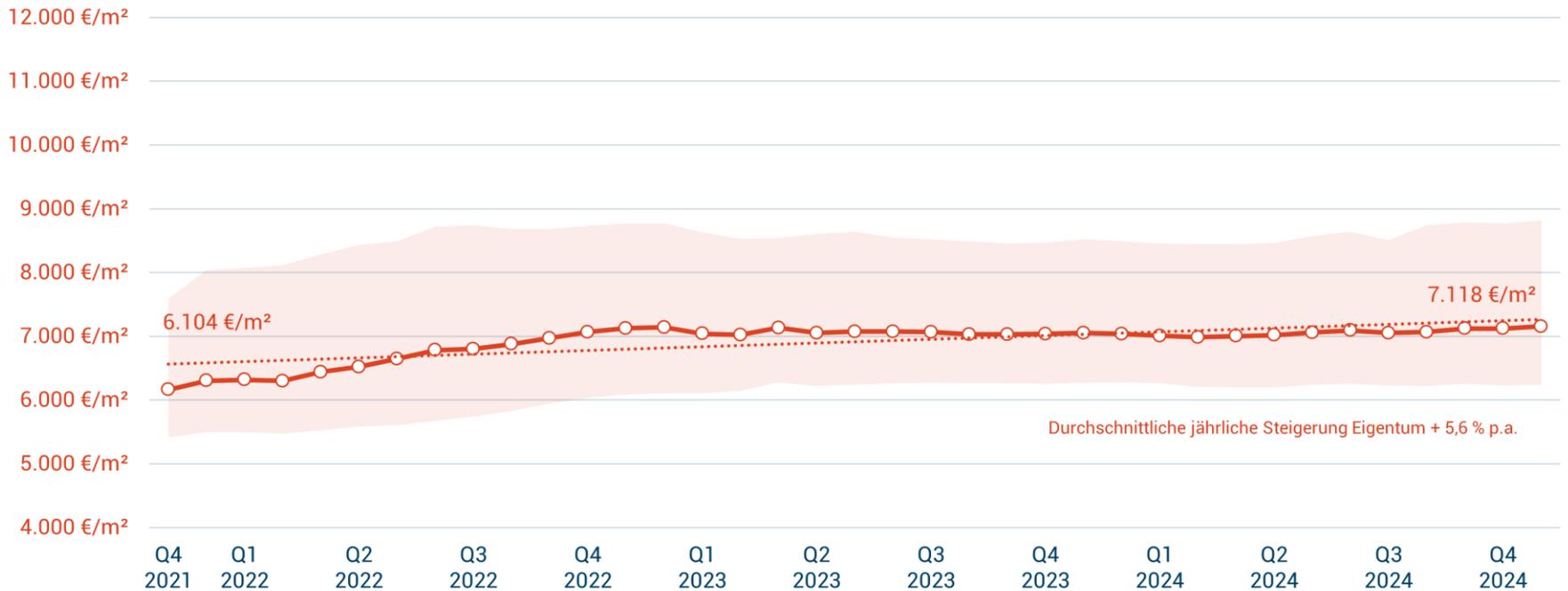


Datenstand: 07.01.2025

Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis quartalsaktueller Verwertungsdaten; Basis (100) sind die im Q2 2021 verwerteten Angebotsobjekte; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren.

In Tirol waren die Verwertungen 2024 deutlich über dem Niveau der letzten Jahre. Dementsprechend hat sich das Angebot im letzten Jahr klar verringert.

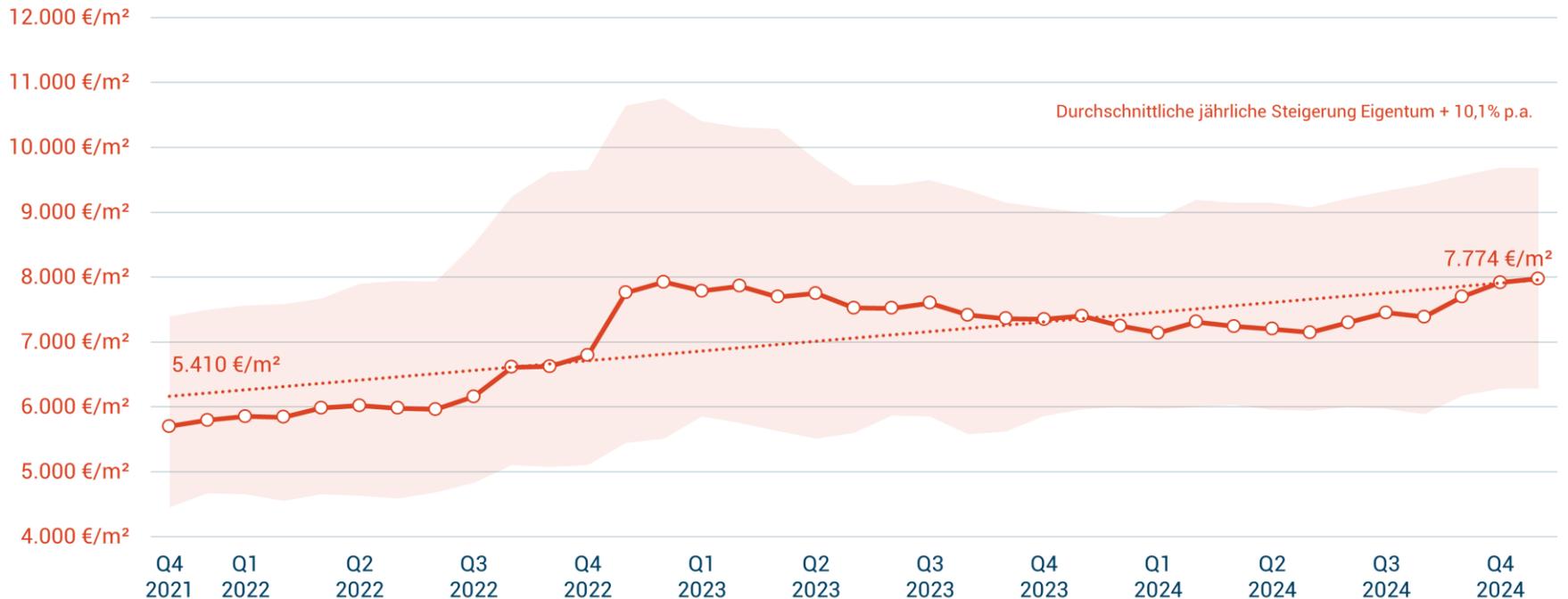
# Preisentwicklung Eigennutzer Wien



n = 180.587 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

Die Eigennutzerpreise in Wien wiesen eine weniger starke Steigerung aus, als in Tirol und Innsbruck. Die durchschnittliche jährliche Steigerung betrug 5,6 %, auf einem niedrigeren Niveau als in Tirol und Innsbruck.

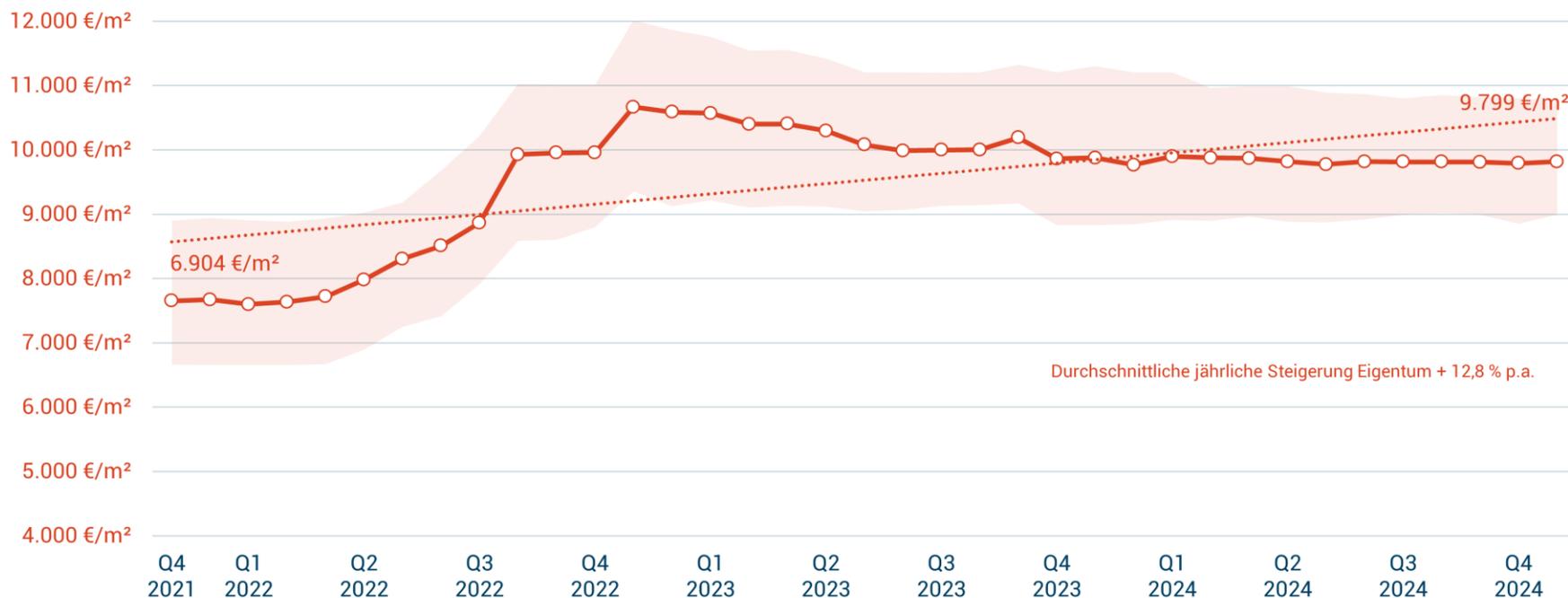
# Preisentwicklung Eigennutzer Tirol



n = 28.002 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

Nach einem deutlichen Preisanstieg bis Q1 2023, kam es in der Folge bis Q3 2024 zu einem leichten Rückgang bzw. einer Stagnation der Eigennutzerpreise. Im letzten Quartal stiegen die Preise wieder an und liegen aktuell bei 7.774 €/m². Im Mittel stiegen die Eigennutzerpreise in den letzten 3 Jahren um durchschnittlich 10,1% p.a..

# Preisentwicklung Eigennutzer Innsbruck



n = 7.832 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

In Innsbruck zeigt die Entwicklung der Eigennutzerpreise ein ähnliches Bild wie in Tirol, wenn auch auf deutlich höherem Niveau.

## Angebotspreis Eigennutzer

aktuelles Preisniveau im Q4/2024 (Durchschnitt zur Quartalsmitte)  
inkl. Angabe der Prozentsteigerung gegenüber dem Vergleichsquartal des Vorjahres

### Burgenland

**4.746 €/m<sup>2</sup>** + 7,5%  
von 134 Wohnungen

### Kärnten

**5.497 €/m<sup>2</sup>** - 1,8%  
von 576 Wohnungen

### Niederösterreich

**5.037 €/m<sup>2</sup>** - 0,3%  
von 1.656 Wohnungen

### Oberösterreich

**4.951 €/m<sup>2</sup>** + 7,2%  
von 1.596 Wohnungen

### Salzburg

**6.521 €/m<sup>2</sup>** + 0,1%  
von 622 Wohnungen

### Steiermark

**5.139 €/m<sup>2</sup>** + 10,3%  
von 1.391 Wohnungen

### Tirol

**7.774 €/m<sup>2</sup>** + 3,7%  
von 658 Wohnungen

### Vorarlberg

**7.159 €/m<sup>2</sup>** + 0,3%  
von 939 Wohnungen

### Wien

**7.104 €/m<sup>2</sup>** + 1,2%  
von 6.317 Wohnungen

Die aktuellen Merzkahlen aus den Bundesländern zeigen u.a. weiterhin einen deutlichen Anstieg in der Steiermark, in Oberösterreich, sowie im Burgenland. In Tirol liegt der Wert mit 7.774 Euro/m<sup>2</sup> nunmehr wieder um 3,7% höher als im Vergleichsquartal des Vorjahres.

# Silberstreifen? Silberstreifen!

- Die Fertigstellungen gehen in den nächsten Jahren deutlich zurück. Ein besonders starker Rückgang ist im Österreichvergleich in Tirol zu verzeichnen. In Österreich und in Wien füllt sich die Pipeline nach 2026 wieder und es werden vermehrt Projekte angegangen, in Tirol ist dieser Trend noch verhalten.
  - Die Verwertungszahlen haben sich im letzten Jahr österreichweit gut entwickelt und gehen wieder in Richtung vor der Krise.
  - In Wien hält das hohe Angebot am Neubaumarkt (noch) weiter an und hinkt im Österreichvergleich um ein Jahr hinten nach, in Tirol sinkt es bereits deutlich
  - Die Eigentumspreise in Tirol ziehen wieder an, in Wien ist erstmals eine leichte Erholung erkennbar.
- Mit weiteren Zinssenkungen und dem Ende der KIM-V ist für 2025 eine weitere Belebung der Nachfrage zu erwarten. Ein weiterer Abbau des Angebots wird in Tirol ab 2026 zu einer Wohnungsverknappung im Angebot führen und die Preise werden aus heutiger Sicht weiter steigen.