

# Wie performt Tirol

– Ein Vergleich des Neubauwohnungsmarktes mit  
Wien und Österreich

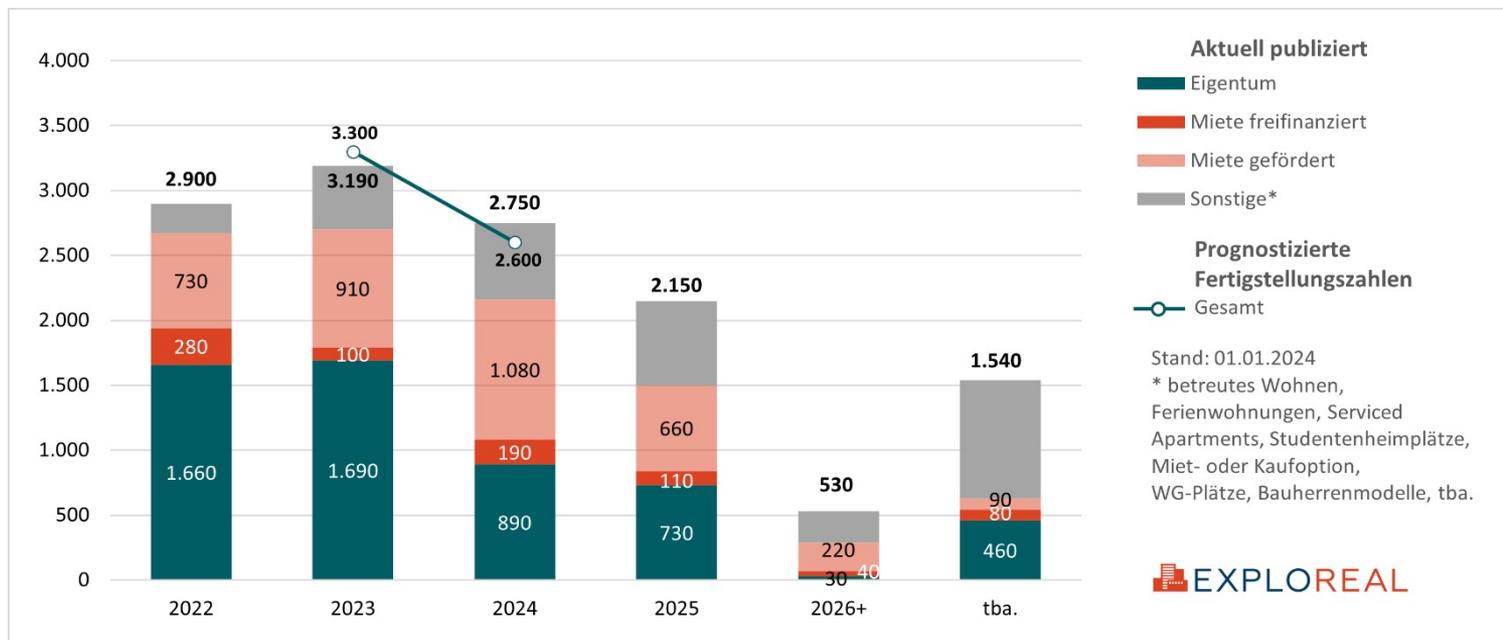
Immobilien Stammtisch 2024

Mag. Alexander Bosak, MRICS

Gründer und Geschäftsführer  
EXPLOREAL GMBH

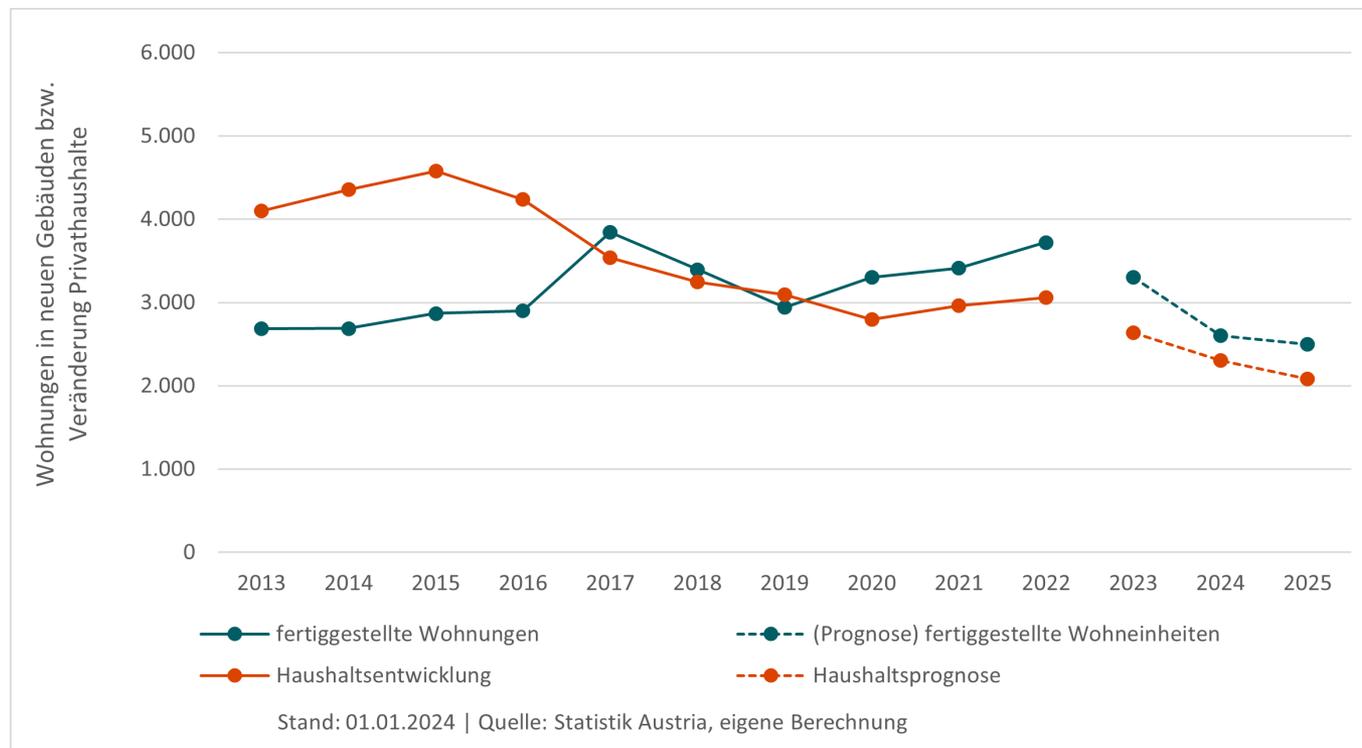
# Tirol: Wann wird wieviel gebaut?

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



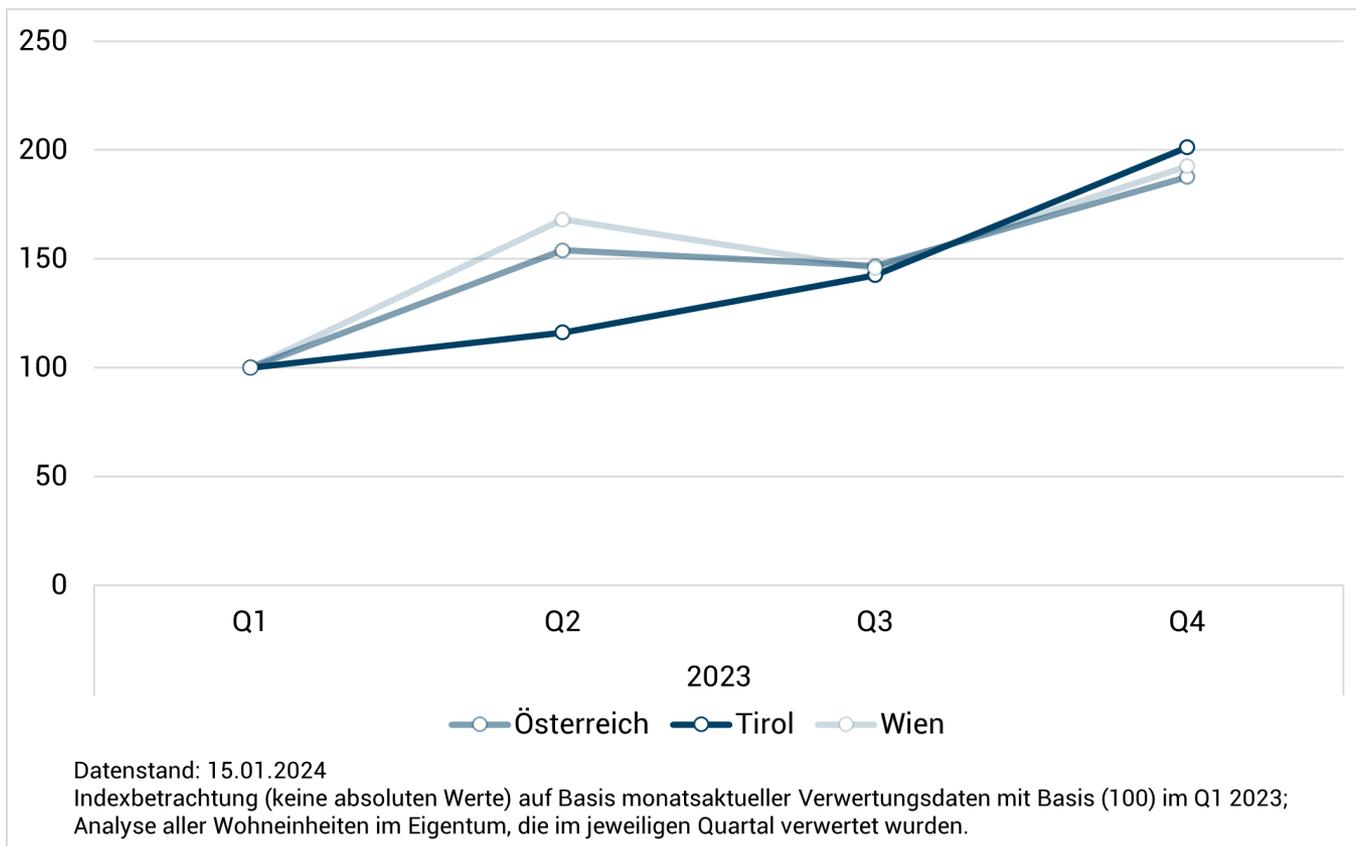
In Tirol werden dieses Jahr ca. 2.600 fertiggestellte Wohneinheiten prognostiziert. Die Anzahl liegt damit unter dem Niveau des Vorjahres. Für das folgende Jahr ist mit rund 2.200 geplanten Fertigstellungen eine ebenfalls geringere Anzahl an Fertigstellungen zu erwarten. Ab 2026 ist die Pipeline in Tirol sehr dünn.

# Wohnbauprojekte in der Pipeline Tirol



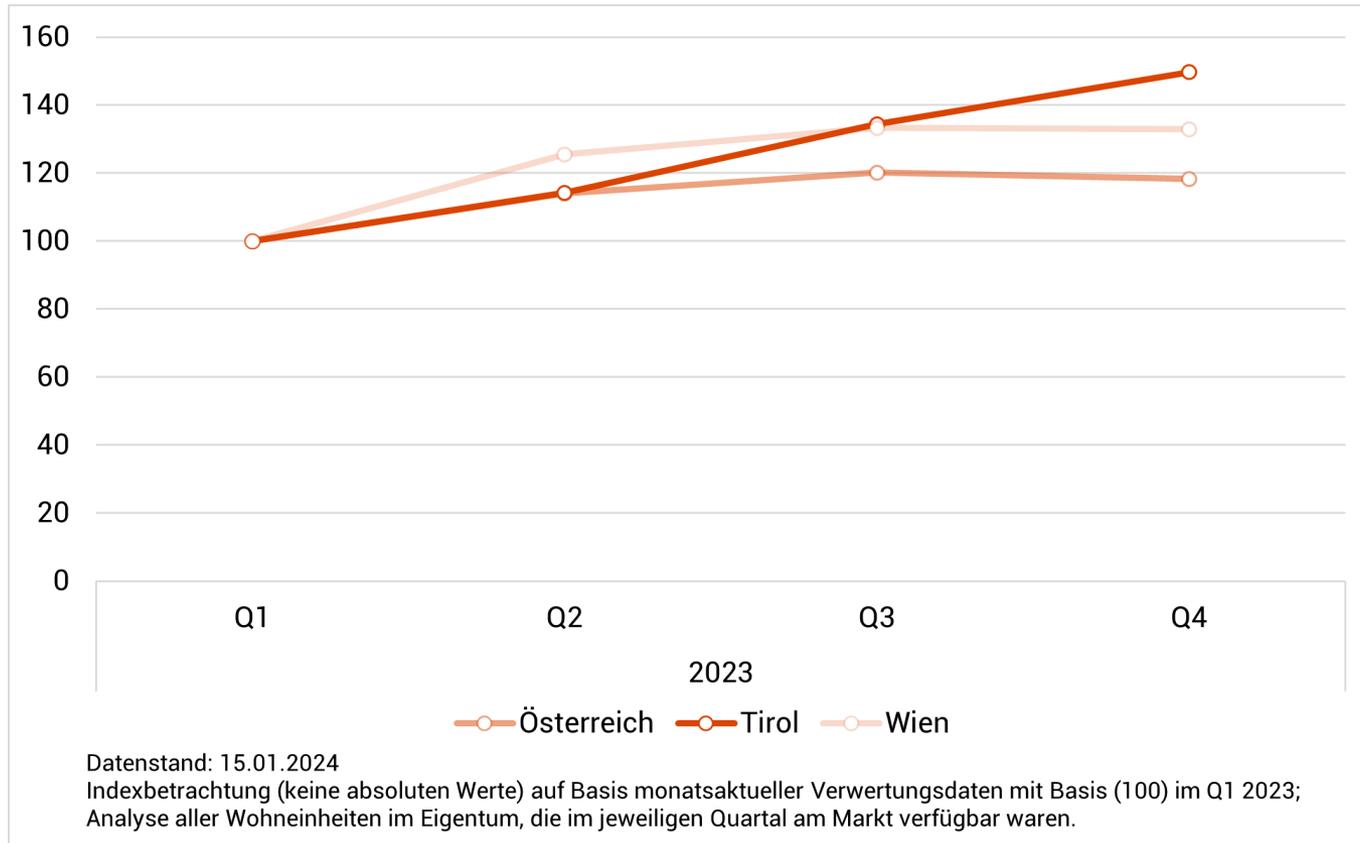
Die aktuelle Haushaltsprognose für Tirol liegt derzeit knapp unter der aktuellen Wohnungsproduktion.

# Transaktionszahl 2023



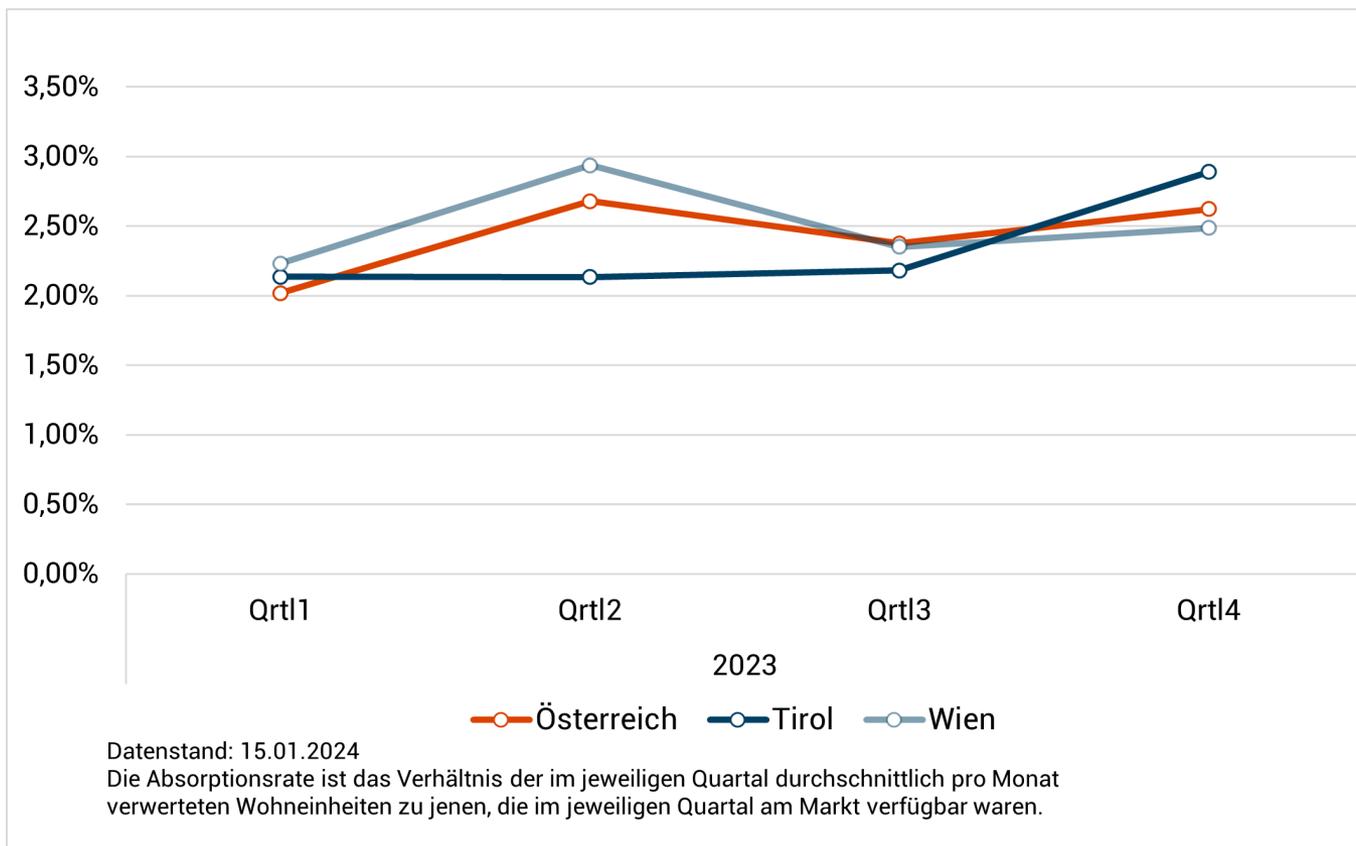
Im Jahr 2023 hat sich die Transaktionszahl sowohl in Tirol, Wien aber auch in Gesamtösterreich sehr positiv entwickelt. Tirol hat Wien im 4. Quartal noch leicht überholt. Zum Jahresende hat sich die Transaktionszahl im Vergleich zum Jahresbeginn verdoppelt.

# Angebot am Markt 2023



Das Angebot in Tirol hat im Q4 2023 das höchste Niveau, nach einem Rekordfertigstellungsjahr 2023 erreicht. Wien, das ebenfalls ein Rekordniveau im Angebot von Eigentumswohnungen zu verzeichnen hat, liegt deutlich darunter.

# Absorptionsrate



Die Absorptionsrate in Tirol hat sich von einem sehr niedrigen Niveau von rund 2% auf rund 3% erhöht, während Gesamtösterreich und Wien noch deutlich darunter liegen.

## Angebotspreise

aktuelles Preisniveau im Q4/2023 (Durchschnitt zur Quartalsmitte)  
 inkl. Angabe der Prozentsteigerung gegenüber dem Vergleichsquartal des Vorjahres

	Tirol	Österreich	Wien
<b>Angebotspreis Eigennutzer</b>	<b>7.500 €/m<sup>2</sup></b> +3,7% von 1.006 Wohnungen	<b>6.202 €/m<sup>2</sup></b> +7,8% von 14.512 Wohnungen	<b>7.022 €/m<sup>2</sup></b> -3,0% von 5.562 Wohnungen
<b>Nettomiete (ohne BK)</b>	<b>15,75 €/m<sup>2</sup></b> von 116 Wohnungen	<b>13,23 €/m<sup>2</sup></b> von 9.012 Wohnungen	<b>14,80 €/m<sup>2</sup></b> von 5.404 Wohnungen

Im Preisvergleich liegt das Bundesland Tirol bei den Eigentumswohnungen im Angebot mit 7.500€/ m<sup>2</sup> an der Spitze. Wien liegt mit rund 7.000 €/m<sup>2</sup> deutlich darunter. In Österreich gesamt liegt der m<sup>2</sup>-Preis bei rund 6.200 €/m<sup>2</sup>. Die Reihung der Angebots-Mieten von Neubauwohnungen folgt dem gleichen Muster. In Tirol ist die Angebots-Miete mit 15.75 €/m<sup>2</sup> am höchsten, gefolgt von Wien und Österreich gesamt.

## Verkaufspreis & Grundkostenanteil

aktuelles Preisniveau im Q4/2023 (Durchschnitt zur Quartalsmitte)  
 inkl. Angabe der Prozentsteigerung gegenüber dem Vergleichsquartal des Vorjahres

	Tirol	Österreich	Wien
<b>Verkaufspreis Eigennutzer</b>	<b>7.930 €/m<sup>2</sup></b> + 16,4% von 192 Wohnungen	<b>6.370 €/m<sup>2</sup></b> von 2.306 Wohnungen	<b>7.337 €/m<sup>2</sup></b> + 7,9% von 864 Wohnungen
<b>GKA</b>	<b>2.306 €/m<sup>2</sup></b> von 51 Projekten	<b>1.630 €/m<sup>2</sup></b> von 539 Projekten	<b>2.215 €/m<sup>2</sup></b> von 184 Projekten

Bei den im 4. Quartal erzielten Verkaufspreisen liegt ebenfalls Tirol mit 7.930 €/m<sup>2</sup> an der Spitze, gefolgt von Wien mit 7.337 €/m<sup>2</sup> und Österreich mit 6.370 €/m<sup>2</sup>. Auch bei der Preissteigerung gegenüber dem Vergleichsquartals des Vorjahres ist Tirol mit 16,4% an erster Stelle. Die ermittelten Grundkostenanteile folgen den durchschnittlichen Verkaufspreisen. In Tirol liegt der Grundkostenanteil bei rund 2.300 €/m<sup>2</sup> gefolgt von Wien und Österreich gesamt.

© **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!!

E Exploreal smart - Die neue Dimension der Immobilieneinpreisung

EXPLOREAL smart

Teilen

00:04



Unsere Schilegenden benötigen für die Streif knapp 2 Minuten.

0:06 / 1:28

YouTube

<https://www.exploreal.at/produkte/smart>