

Immobilienmarkt in Zahlen

So hat sich der österreichische Markt verändert!

Dipl.-Ing. Dieter Leitner, CMC



Agenda



- Vorstellung ZT datenforum
- Immobilienmarkt: Einflussfaktoren historisch und aktuell
- Transaktionszahlen im Detail
- Wohnungsmarkt
- Energiekennzahl und Marktwert
- Bundeslandvergleich Bauland und Einfamilienhäuser
- Büromarkt Wien

ZT datenforum eGen



- Gründung: 1997
- Firmensitz: Graz
- Gesellschaftsform: eGen
- 17 MitarbeiterInnen
- 70 % weiblich
- Akademikeranteil über 50 %



Produkte:



Dipl.-Ing. Dieter Leitner, CMC

- allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
- 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche
- Studium an der TU Graz – Geoinformatik und Geostatistik, Liegenschaftsbewertungsakademie
- Vortragender an der Universität für Bodenkultur Wien, der technischen Universität Graz und UNI for LIFE Weiterbildungs GmbH



Immobilienmarkt

ist abhängig von einer Vielzahl von Faktoren und beeinflusst die Preise und Transaktionen von Immobilien

- Wirtschaftslage
- politische Stimmung
- Beschäftigungslage
- Inflation | Zinssteigerung
- Einkommen | Kaufkraft | Konsumverhalten
- Psychologische Faktoren



Immobilien- preis

entsteht durch Verhandlung zwischen Verkäufer und Käufer und wird in den **Transaktionsdaten** abgebildet

Immobilienwert

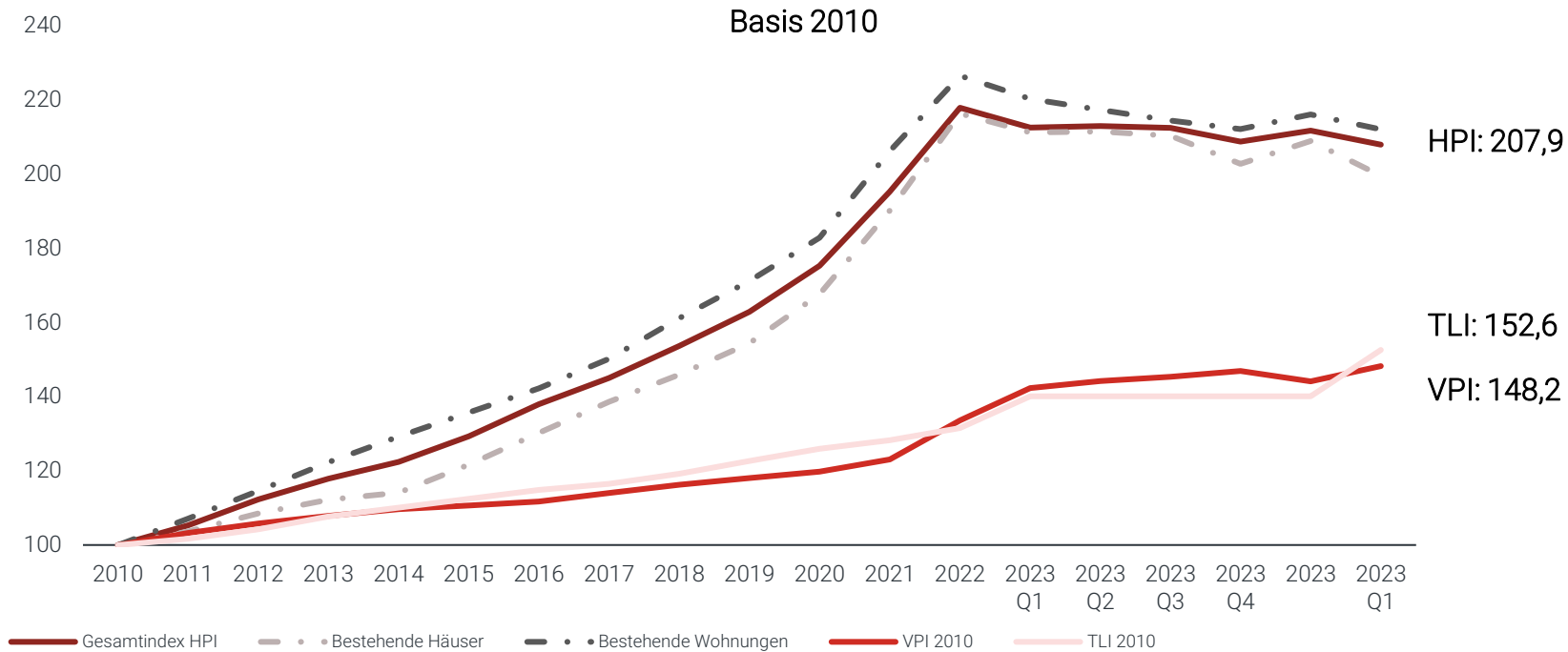
geschätzter monetärer Wert einer Immobilie zu einem bestimmten Zeitpunkt

- technische Daten (Nutzfläche, Baujahr, Zustand, Energieeffizienz...)
- Grundstück (Lage, Größe, Wert...)
- Nutzungsmöglichkeiten (Anleger, Investment, Eigengebrauch...)
- Infrastruktur, Bevölkerungsstruktur (Lage, Verkehrsanbindung, Umgebung & Nachbarschaft...)
- Makrolage / Mikrolage / Image
- Vergleichbare Verkäufe

Häuserpreisindex | Verbraucherpreisindex



Der Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI) bildet die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen), bei denen ein privater Haushalt als Käufer:in auftritt, ab. Die dafür verwendeten Daten stammen aus den im Grundbuch hinterlegten Kaufverträgen.



Quelle: Statistik Austria

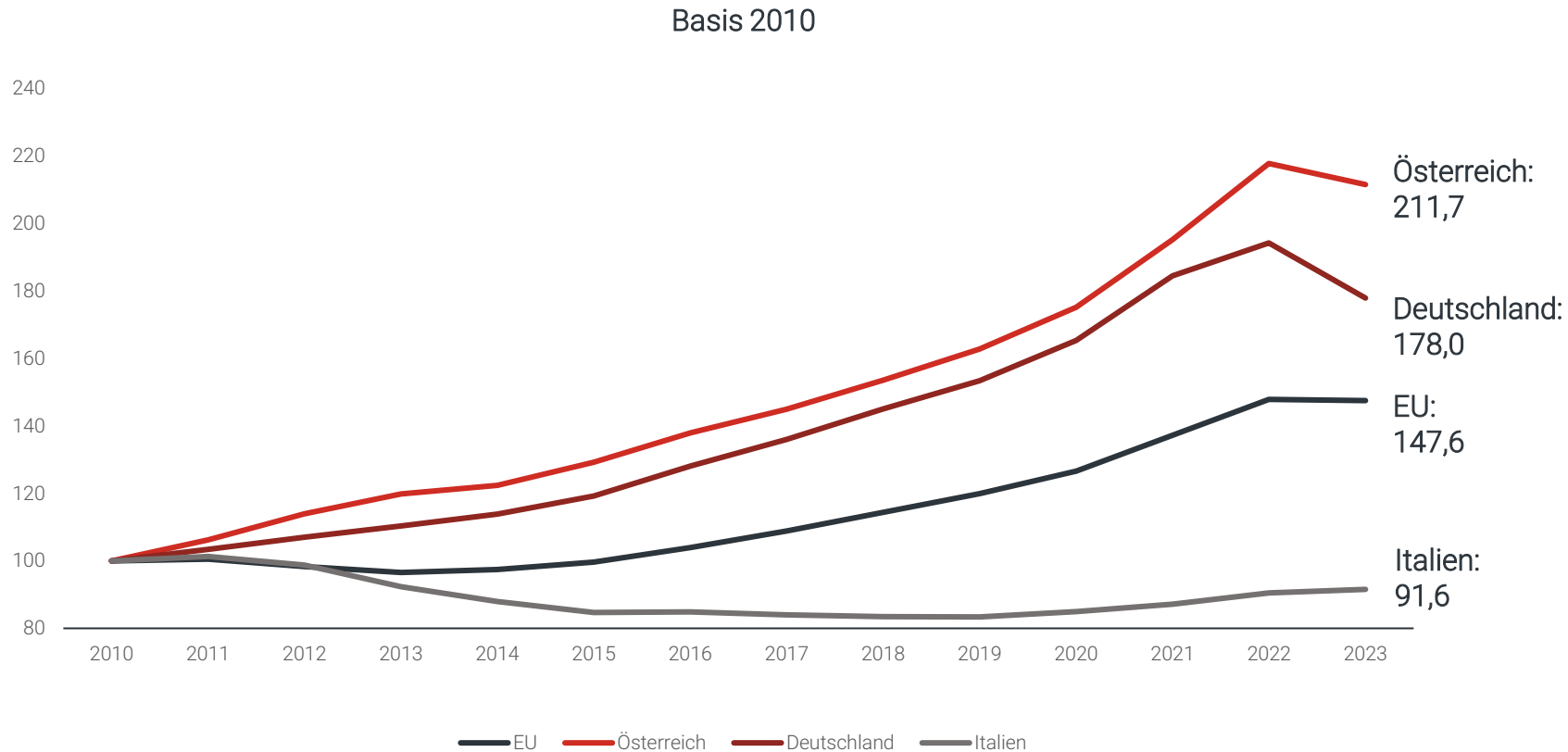
Deutlich höhere Wertentwicklung seit 2010 im Immobilienbereich gegenüber dem VPI. Seit 2022 Stagnation und leichter Wertrückgang (ca. -13%). Bei Bestandswohnungen zeigt sich die höchste Preisentwicklung.

Verbraucherpreisindex

Jahr / Monat	% zu Vorjahr	VPI 2020	VPI 2015
Ø 21	2,8	102,8	111,2
Jan.22	5,0	105,3	113,9
Feb.22	5,8	106,6	115,3
Mrz.22	6,8	108,8	117,7
Apr.22	7,2	109,1	118,0
Mai.22	7,7	110,0	119,0
Jun.22	8,7	111,5	120,6
Jul.22	9,4	112,6	121,8
Aug.22	9,3	112,6	121,8
Sep.22	10,6	114,5	123,9
Okt.22	11,0	115,6	125,1
Nov.22	10,6	115,9	125,4
Dez.22	10,2	116,1	125,6
Ø 22	8,6	111,6	120,7
Jan.23	11,2	117,1	126,7
Feb.23	10,9	118,2	127,9
Mrz.23	9,2	118,8	128,5
Apr.23	9,6	119,6	129,4
Mai.23	8,9	119,8	129,6
Jun.23	8,0	120,4	130,3
Jul.23	7,0	120,5	130,4
Aug.23	7,4	120,9	130,8
Sep.23	6,0	121,4	131,4
Okt.23	5,4	121,8	131,8
Nov.23	5,3	122,1	132,1
Dez.23	5,6	122,6	132,7
Ø 23	7,8	120,3	130,1
Jan.24	4,6	122,5	132,5
Feb.24	4,1	123,1	133,2
Mrz.24	4,1	123,7	133,8
Apr.24	3,5	123,8	134,0
Mai.24	3,3	123,8	134,0
Jun.24	3,0	124,0	134,2
Jul.24	2,9	124,0	134,2

Hauspreisindex Europa der eurostat

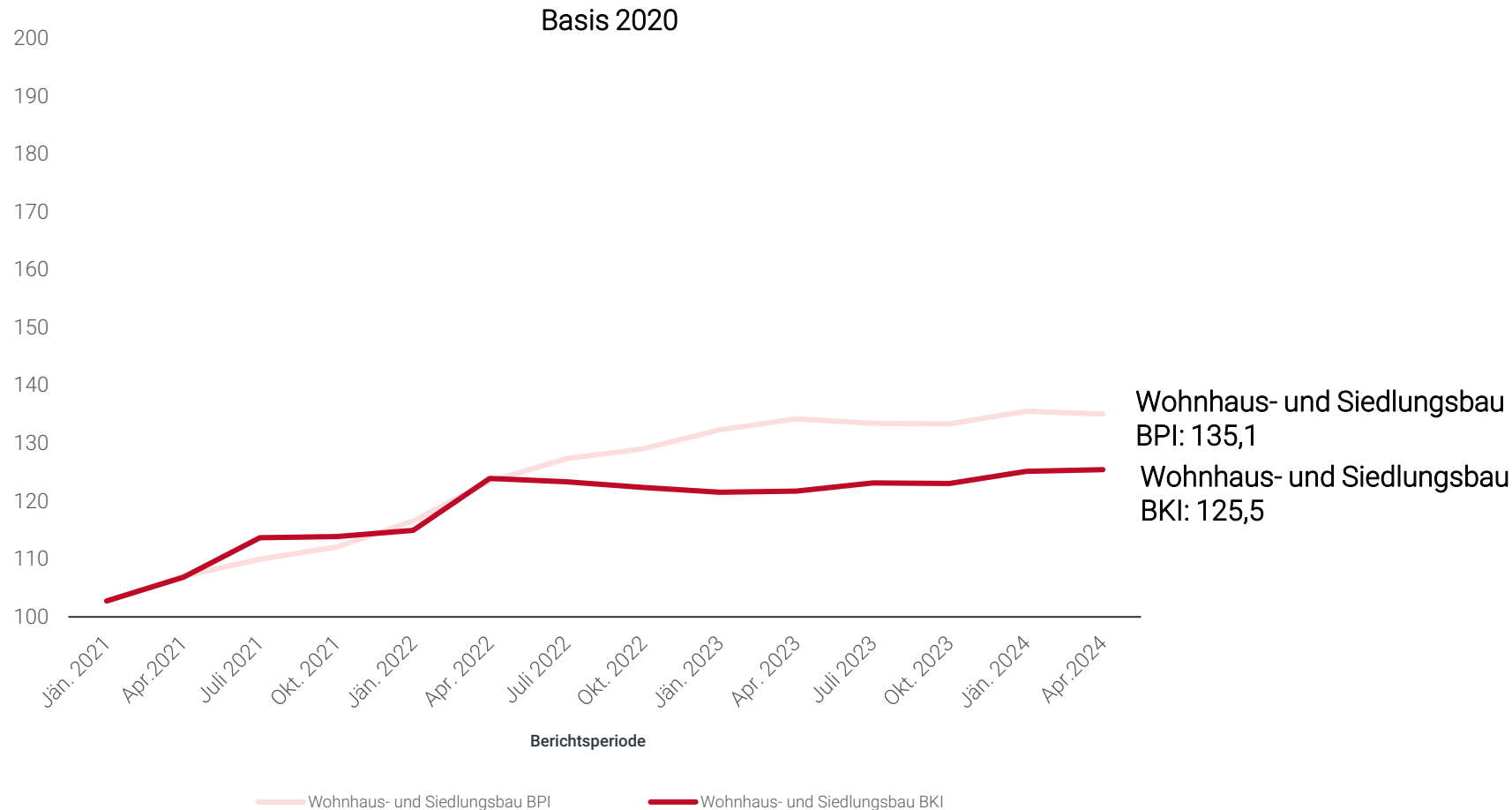
Zur Messung der Veränderungen der Transaktionspreise von neuen und vorhandenen Wohnimmobilien, die von Privathaushalten gekauft werden.



Österreich übertrifft den EU-Durchschnitt und liegt deutlich über Deutschland.

Dämpfung der Entwicklung in Deutschland bereits 2021.
Rückgang in Österreich seit 2022

Baupreisindex | Baukostenindex



Quelle: Statistik Austria

Der **Baupreisindex** gibt Auskunft über die Veränderung der tatsächlichen Preise, die der Bauherr für Bauarbeiten bezahlen muss und dient als Deflator zur Ermittlung der realen Veränderung von Bauproduktionswerten.

Die **Baukostenindizes** beobachten die Entwicklung der Kosten, die den Bauunternehmern bei der Ausführung von Bauleistungen durch Veränderung der Kostengrundlagen (Material und Arbeit) entstehen.

Auswirkungen höherer Zinsen auf Käufer

Wohnung Graz-Andritz

Fläche	69,24m ²	
Kaufpreis	415.000,00 €	Reduktion um
Nebenkosten	41.500,00 €	-9.545,00 €
Eigenmittel	83.000,00 €	
Eigenmittel in %	20%	

Fixzinskredit	Februar 22	Dezember 23	Summe
Kreditbetrag	373.500 €	373.500,00 €	363.955,00 €
Laufzeit Jahre	30	30	30
Sollzinssatz p.a *	1,00 %	5,50 %	3,50 %
Rate p.M.	1.200,54 €	2.089,40 €	1.623,18 €
Gesamtrückzahlung	432.194,40 €	752.184,00 €	584.344,80 €
davon an Zinsen	58.694,40 €	378.684,00 €	220.389,80 €
Nettoeinkommen p.M. (Schuldendienstquote 40%)	3.001,- €	5.224,- €	4.058,- €
Einkommenserfordernis Delta p.M.			
in EUR		€ 2.222	€ 1.057
in %		57 %	35 %

3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Garten in 8045 Graz-Andritz, provisionsfrei! Projekt Stattegger Straße 33 / Ecke Am Hüttenbrenneranger

3 Zimmer Terrasse, Garten

Zuletzt geändert: 20.09.2023, 14:30 Uhr | willhaben-Code: 558563049

3 / 11



€ 415.000
Kaufpreis
Diese Immobilie finanzieren
Diese Immobilie versichern

REAL
Immobilien

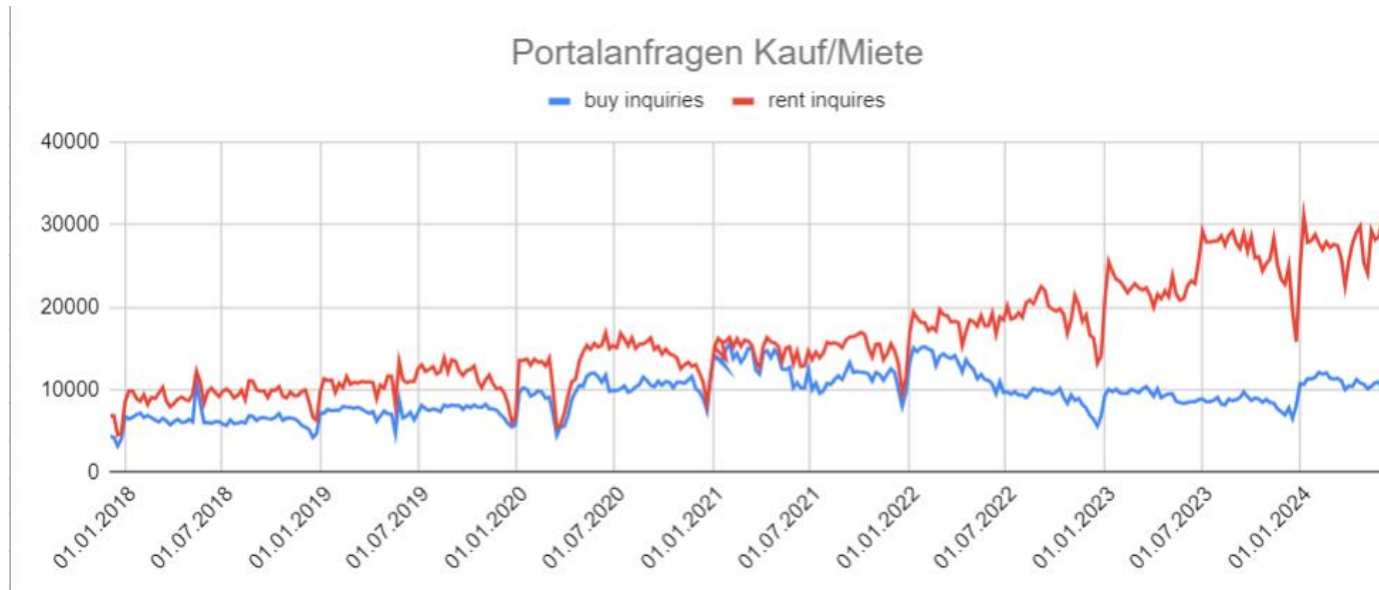
Top 02
EG

Nutzfläche: 69,24 m²
Terrasse: 64,75 m²
Eigengarten: 126,89 m²
Kellerabteil: 3,70 m²



EIGENGARTEN: 126,89 m²
TERRASSE: 64,75 m²
WOHNEN: 25,00 m²
ZIMMER 1: 14,20 m²
ZIMMER 2: 10,40 m²
BAD: 7,85 m²
VORZIMM: 10,33 m²
WC: 0,58 m²
GRÜNDACH: 24,70 m²

Portalanfragen



Die wirtschaftliche Lage löste eine Entkoppelung von Anfragen für Kauf- und Mietangebote aus, wie die Verteilung von Portalabfragen auf justimmo.at zeigt.

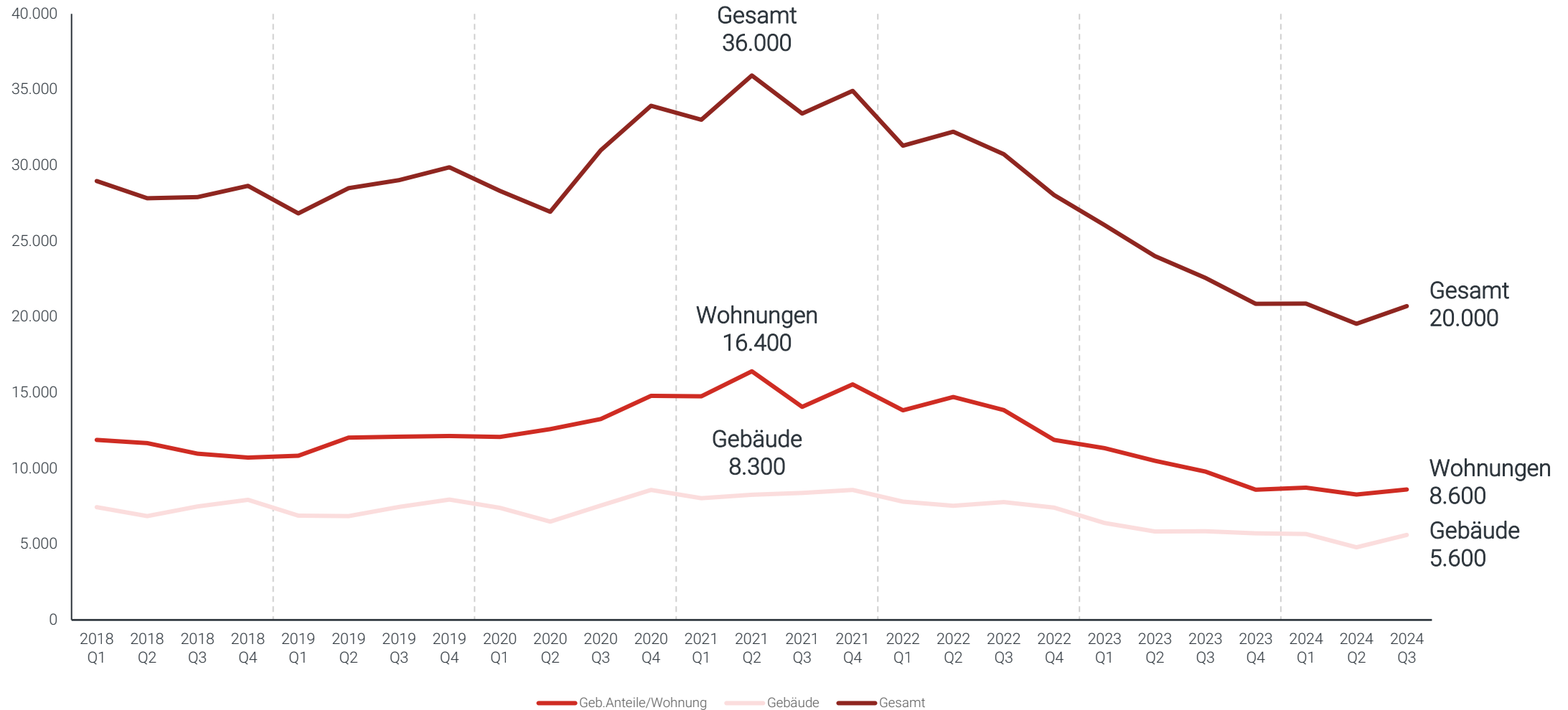
Das Interesse an Mietangeboten hat sich deutlich gesteigert. Seit Beginn 2024 leichter Anstieg der Anfragen für Kauf.



Transaktionszahlen Österreich



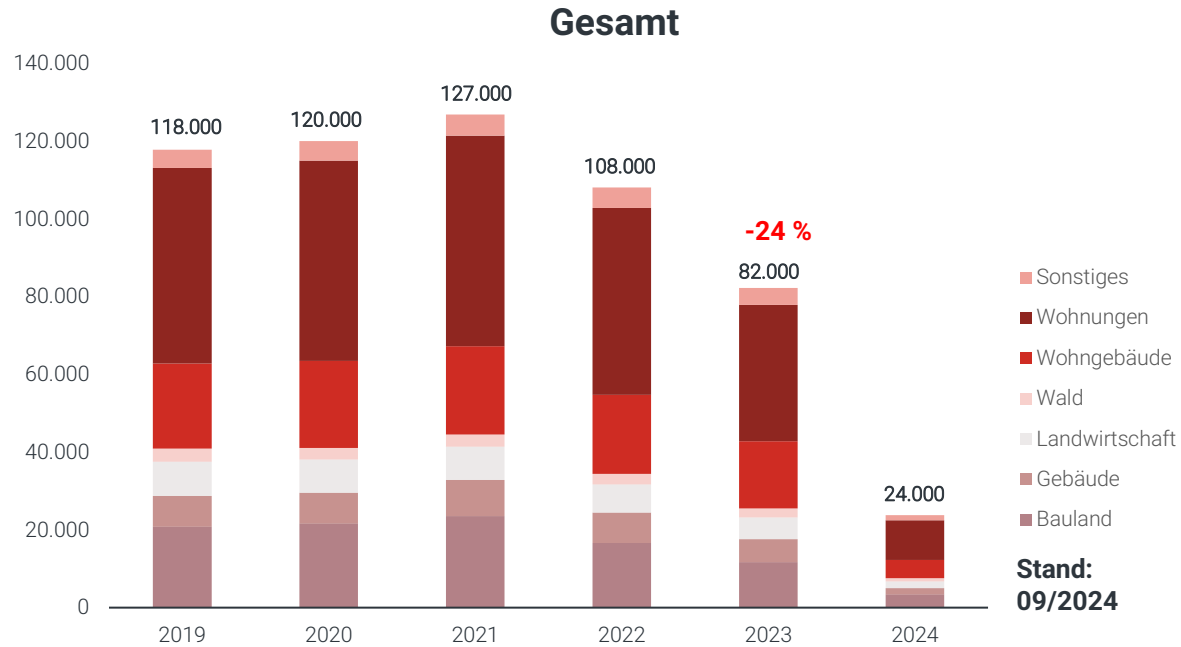
Eintragungen – Kaufverträge im Grundbuch je Quartal



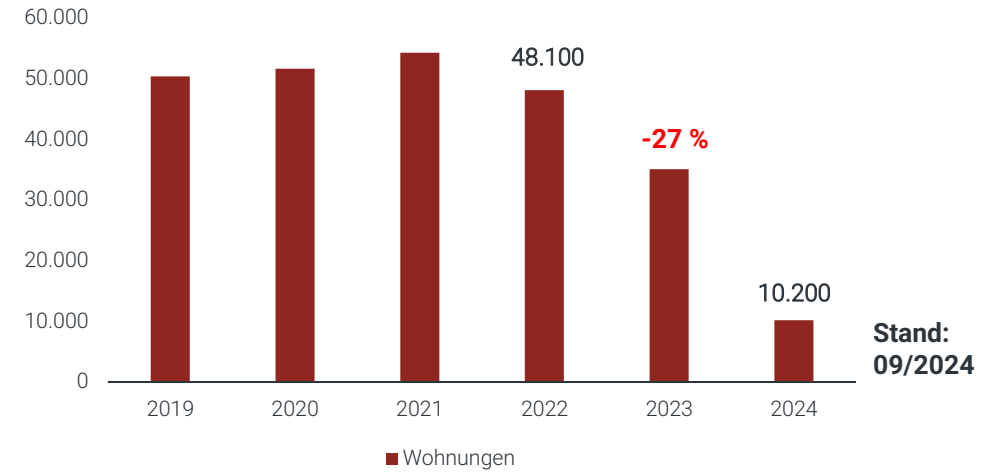
Transaktionszahlen Österreich



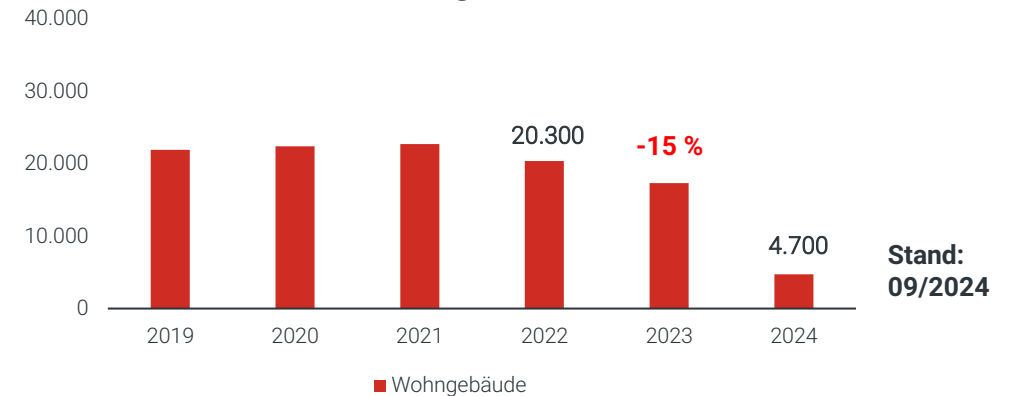
Kaufverträge nach Vertragsdatum



Wohnungen



Wohngebäude

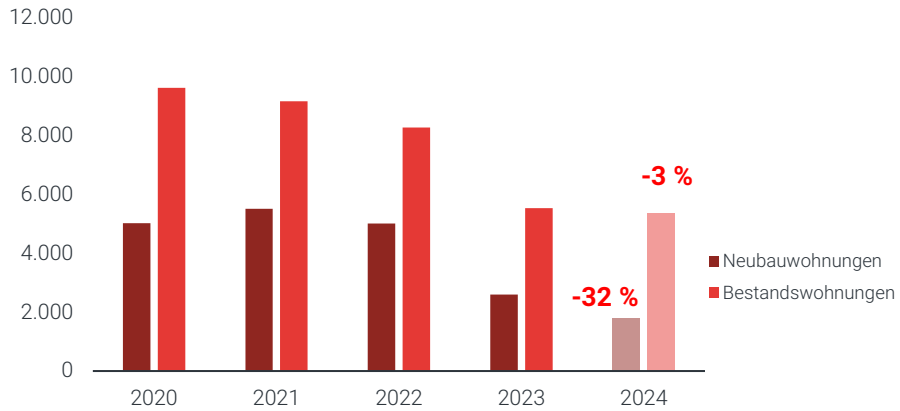


Österreichweit zeichnet sich ein Rückgang zwischen den Jahren 2022 und 2023 von - 24 % ab.
 Bei Bauland sind es ca. - 29 %, bei Wohnungen – 27 % und bei Wohngebäuden - 15 %.

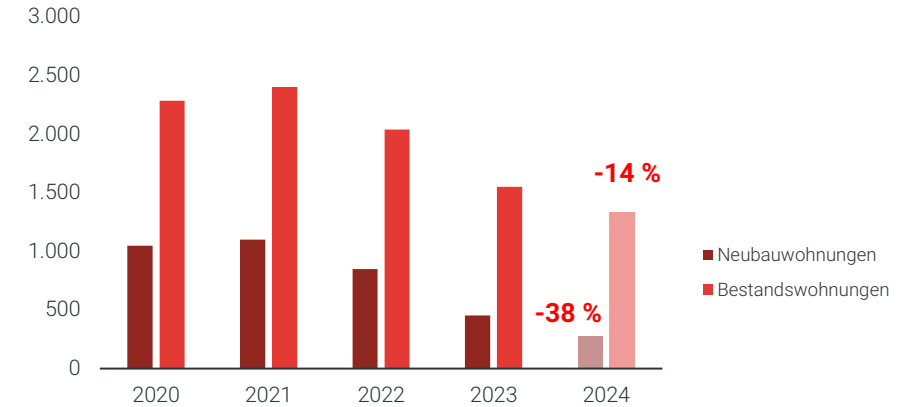
Transaktionszahlen Wohnungen (Prognose)



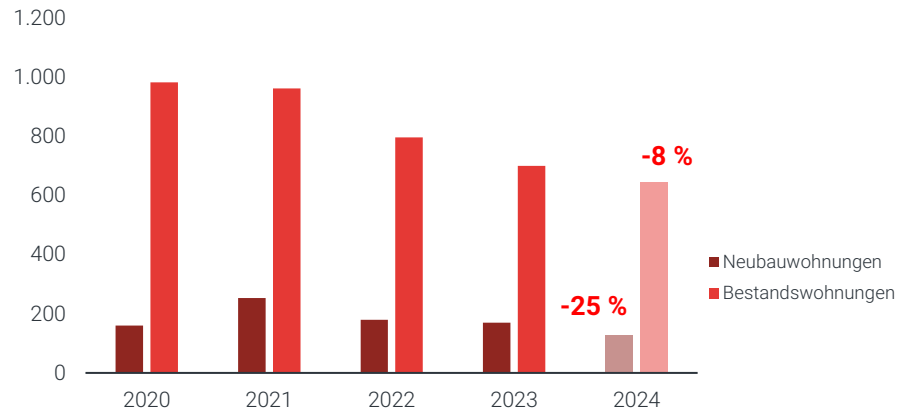
Wohnungen Wien



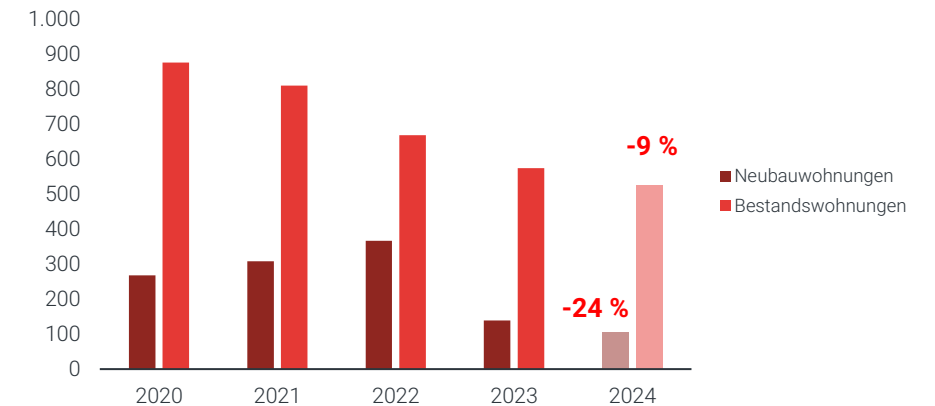
Wohnungen Graz



Wohnungen Salzburg



Wohnungen Innsbruck

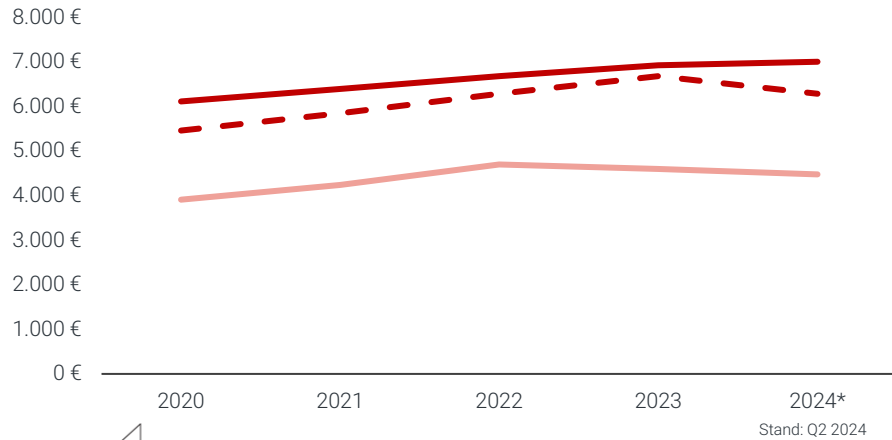


Prognose: 09/2024

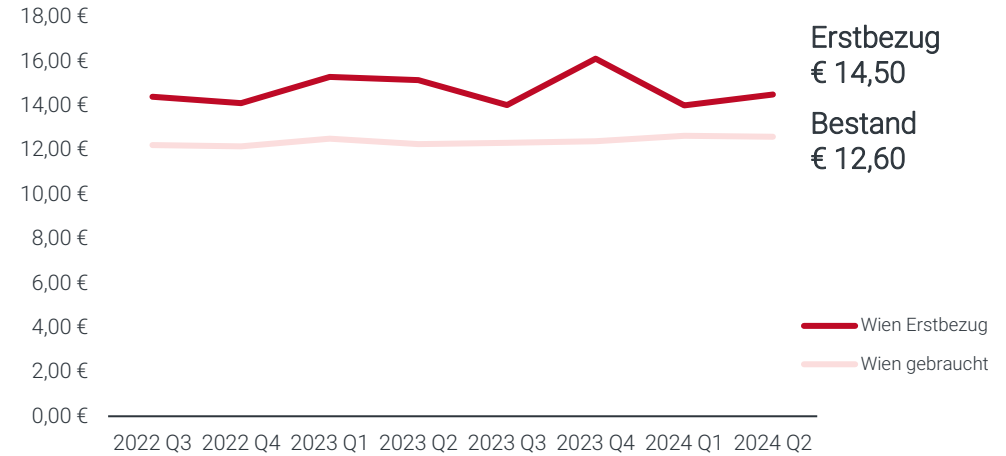
Wohnungsmarkt Wien



Durchschnittspreise je m²

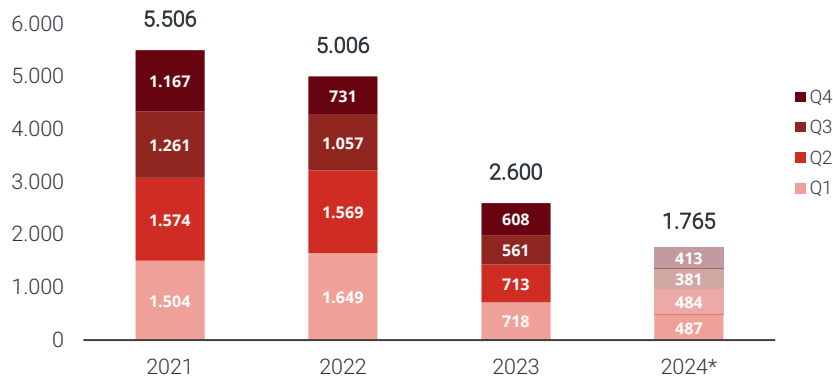


Nettomieten Erstbezug | gebraucht



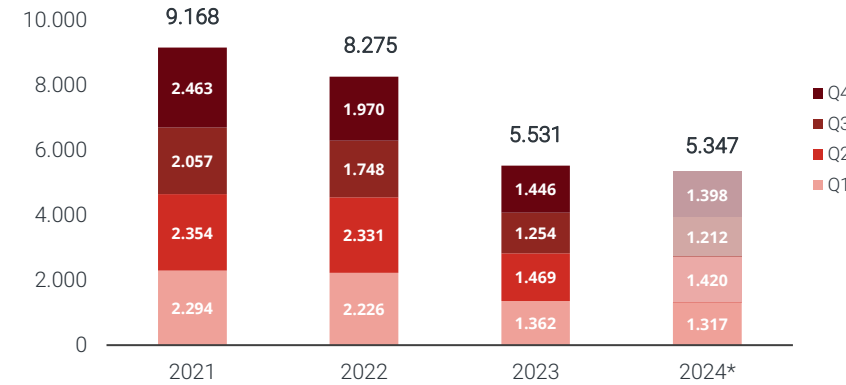
Eigentumswohnung Neubau

Anzahl der Transaktionen



Eigentumswohnung Bestand

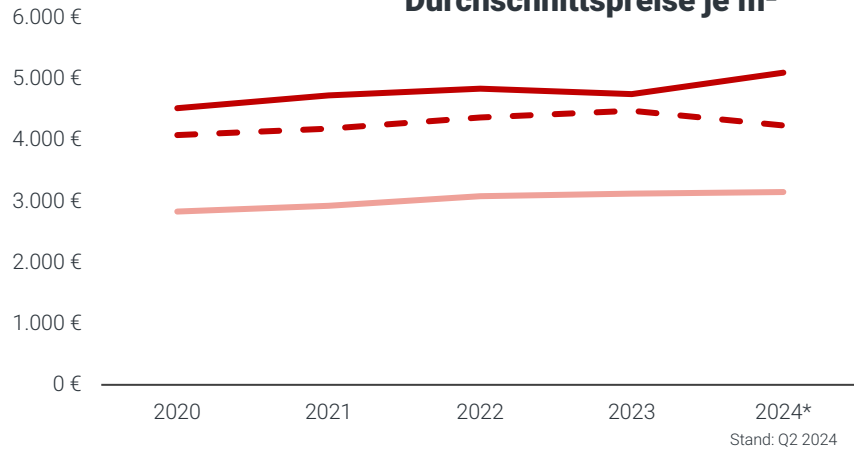
Anzahl der Transaktionen



Wohnungsmarkt Graz

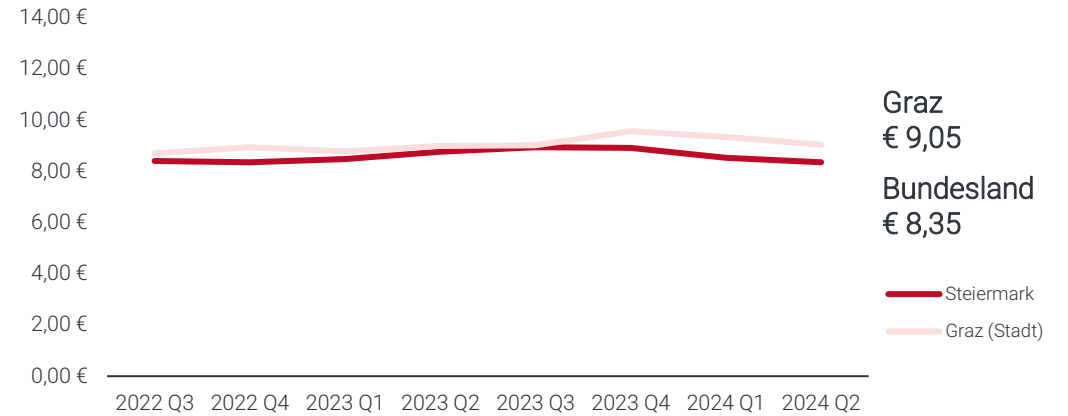


Durchschnittspreise je m²



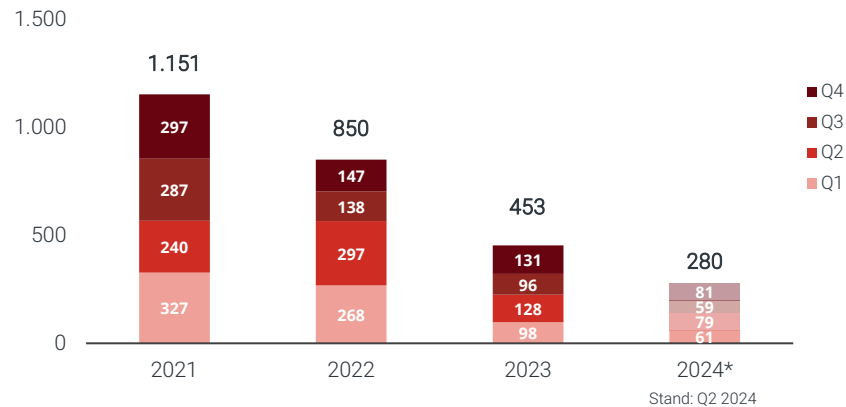
Neubau Endverbraucher
€ 5.100
Neubau Anleger
€ 4.200
Bestand
€ 3.150

Entwicklung Nettomieten Steiermark | Graz (Stadt)



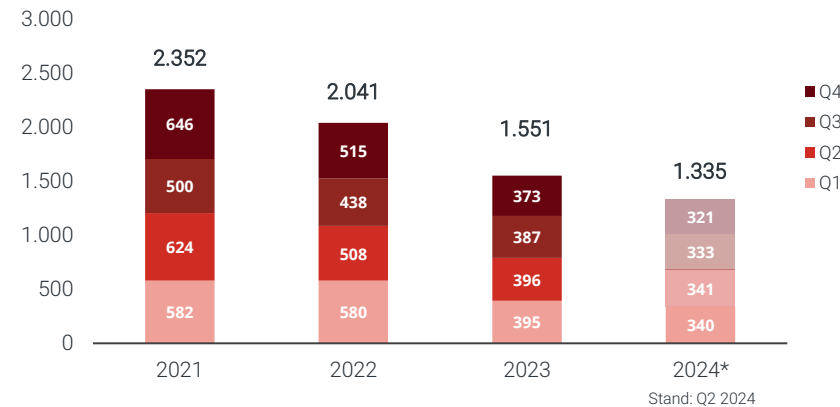
Eigentumswohnung Neubau

Anzahl der Transaktionen

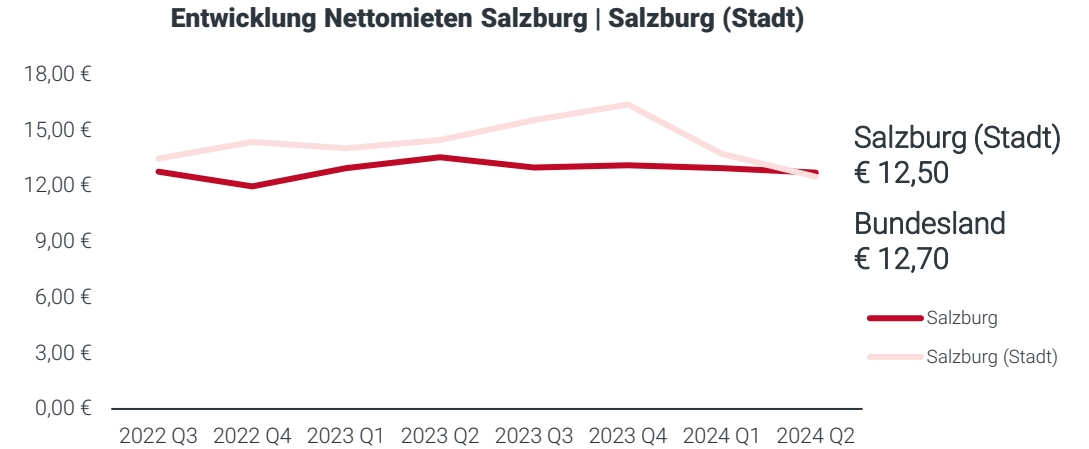
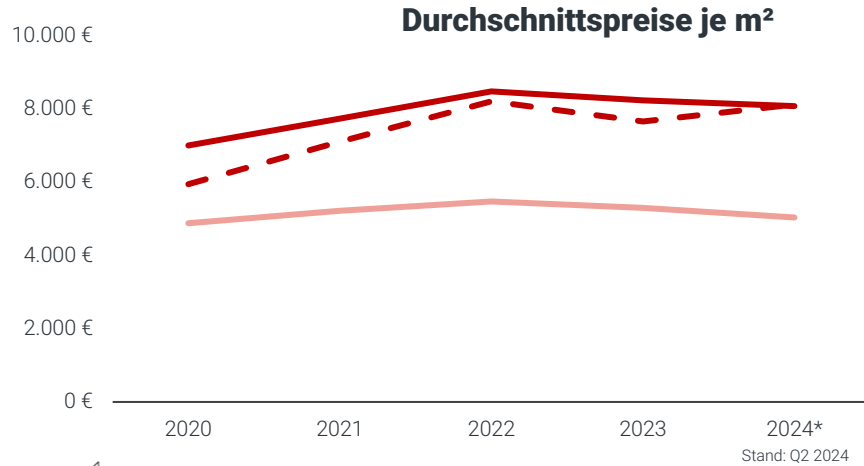


Eigentumswohnung Bestand

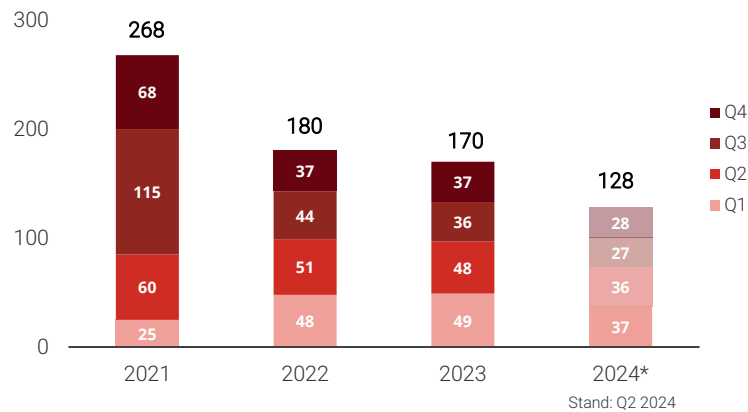
Anzahl der Transaktionen



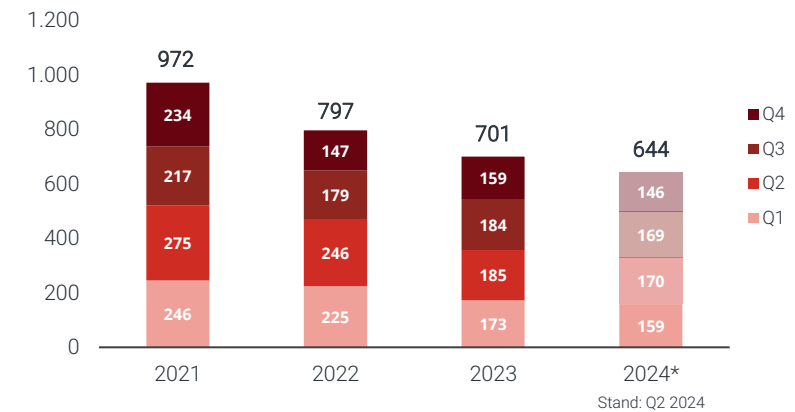
Wohnungsmarkt Salzburg (Stadt)



Eigentumswohnung Neubau Anzahl der Transaktionen



Eigentumswohnung Bestand Anzahl der Transaktionen

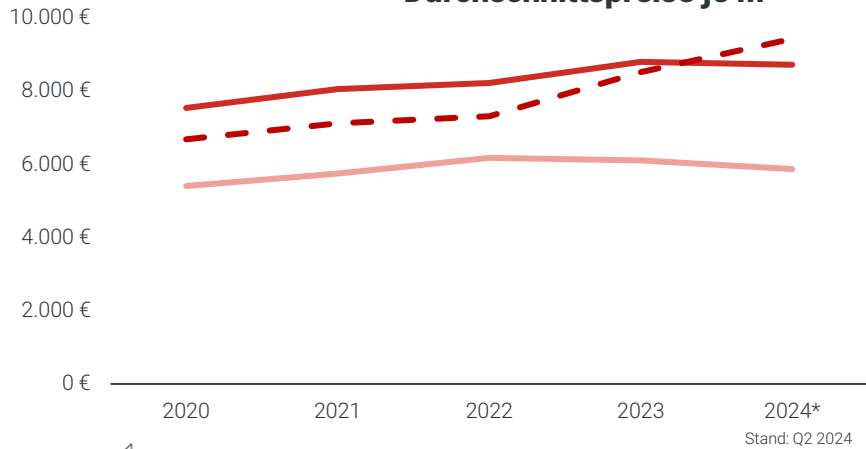


*Prognose

Wohnungsmarkt Innsbruck

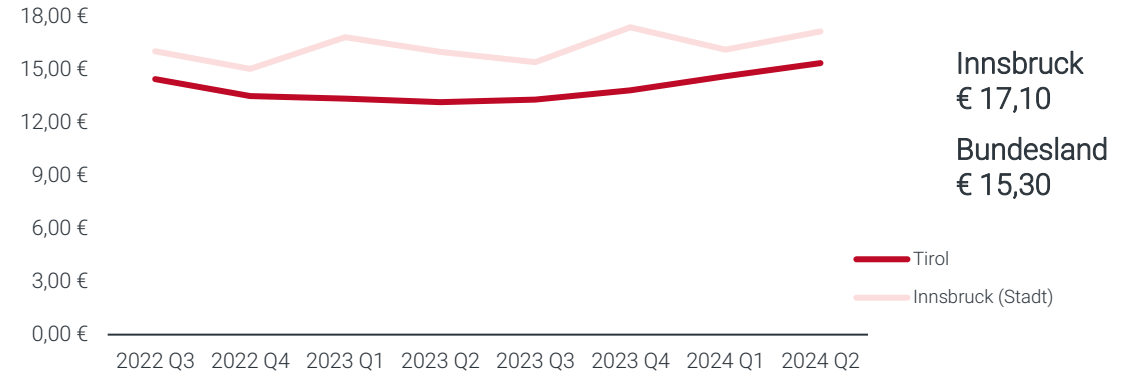


Durchschnittspreise je m²



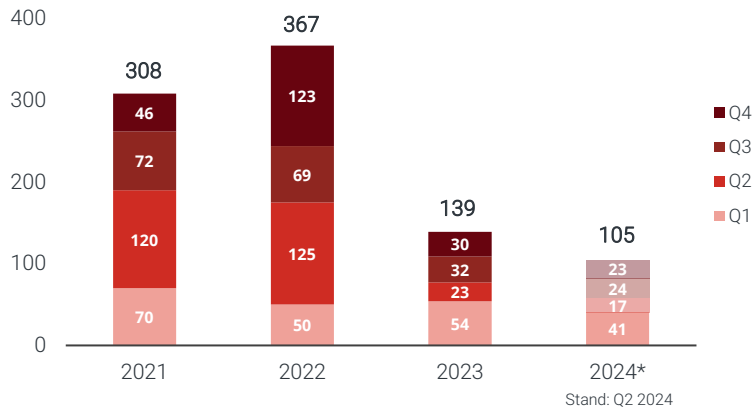
Neubau Endverbraucher
€ 8.700
Neubau Anleger
€ 9.400
Bestand
€ 5.850

Entwicklung Nettomieten Tirol | Innsbruck (Stadt)



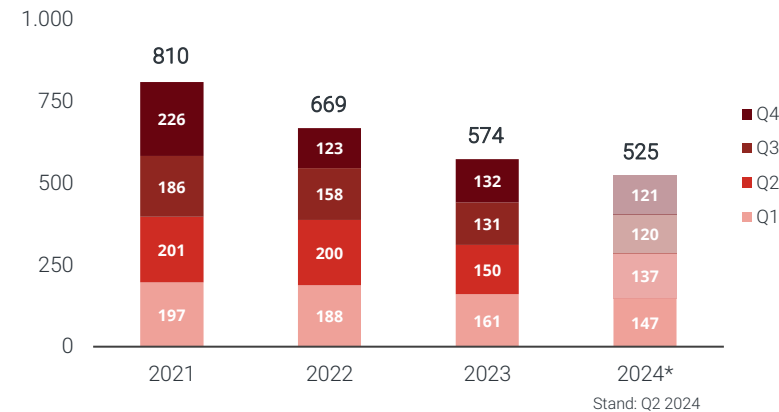
Eigentumswohnung Neubau

Anzahl der Transaktionen



Eigentumswohnung Bestand

Anzahl der Transaktionen

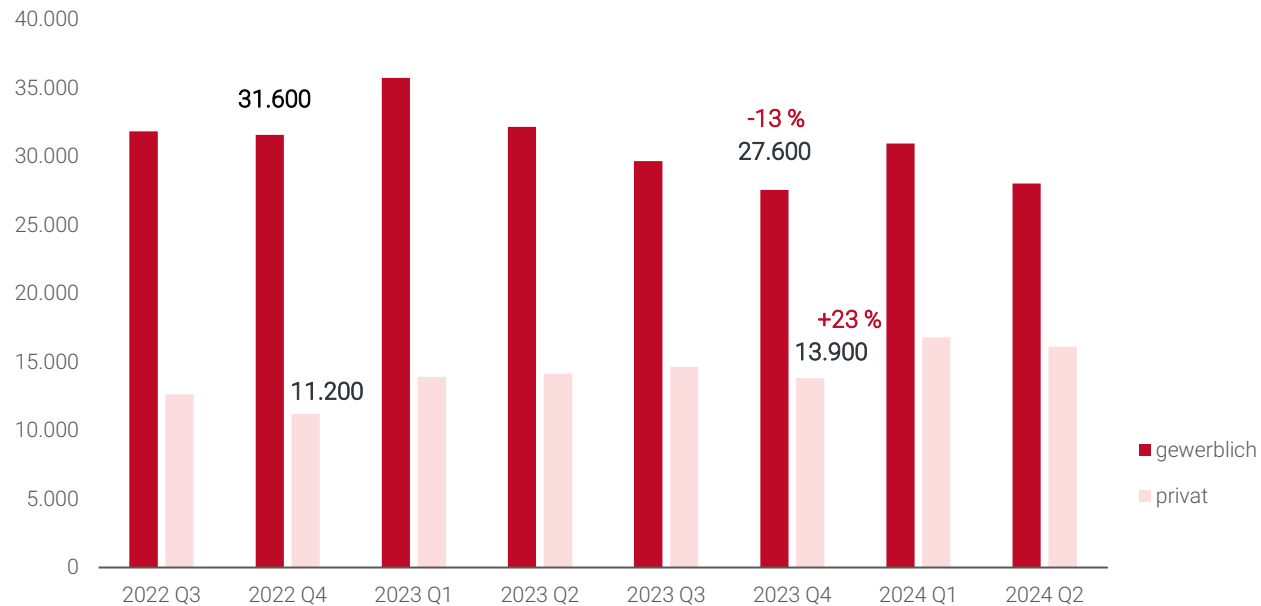


*Prognose

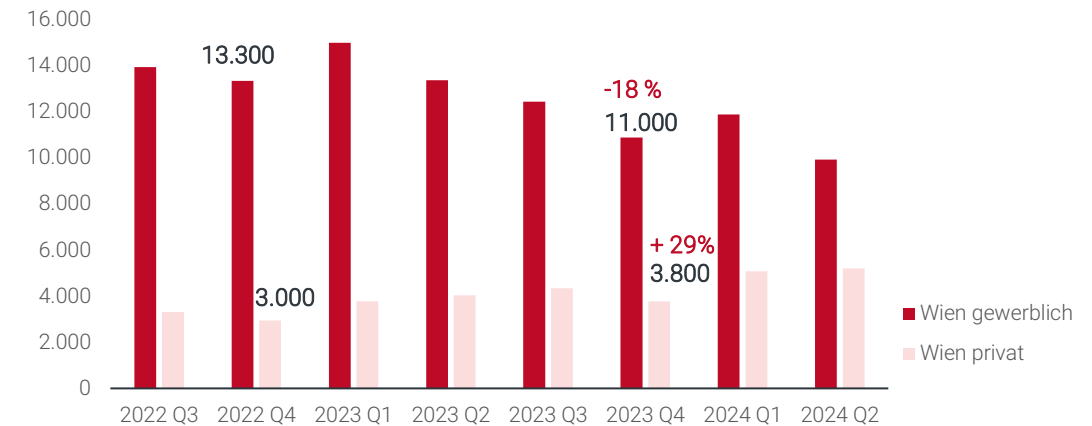
Mietangebote für Wohnungen



Anzahl Anzeigen



Anzahl Anzeigen Wien



Nach einem deutlichen Rückgang der Anzeigen für Mietwohnungen in Österreich seit Einführung des Bestellerprinzips stiegen die Anzeigen im ersten Quartal 2024 wieder an.

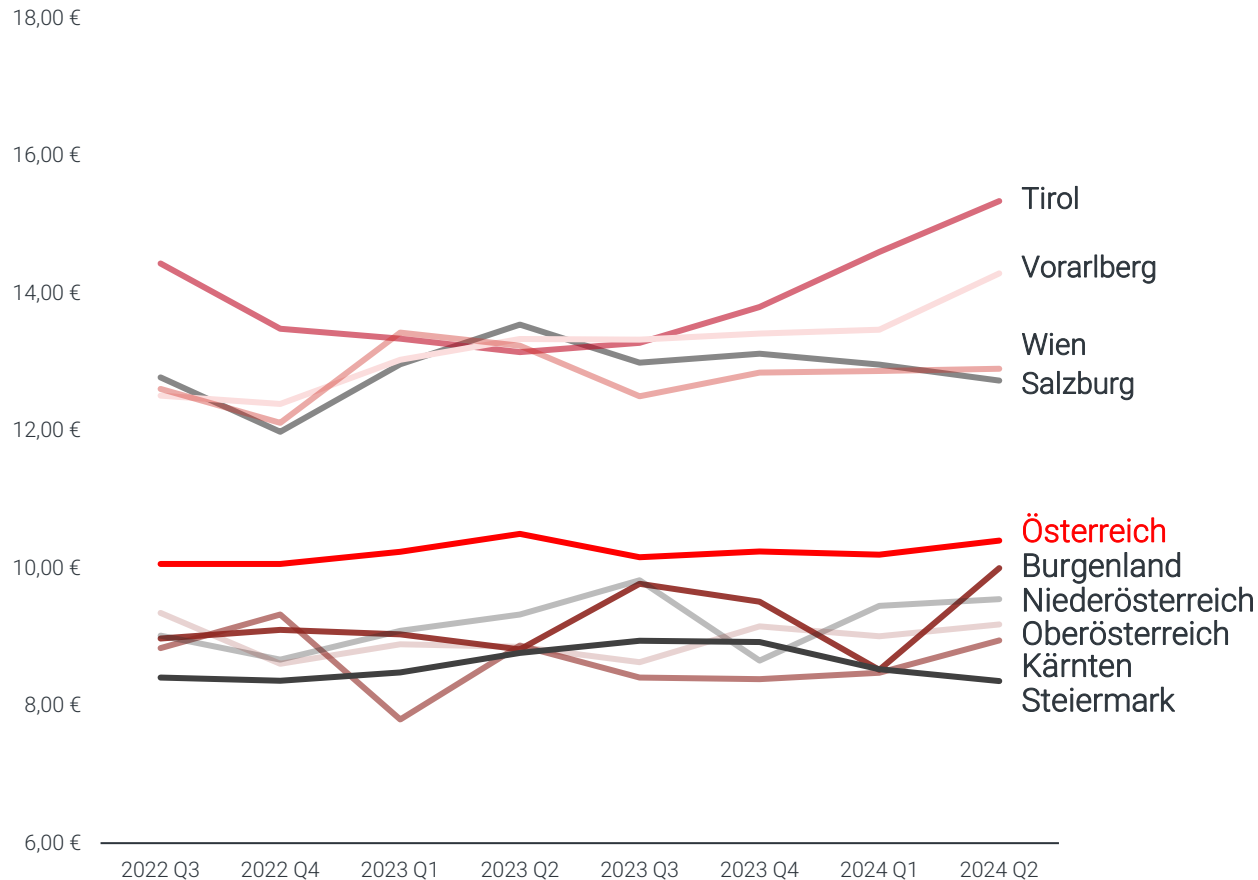
Die Anzahl von Maklerunternehmen stieg 2024 wieder leicht an.

Im Mittel liegen Nettomietangebote gewerblicher Anzeigen (Median 9,50 Euro) aktuell deutlich unter dem Angebot von privaten Anzeigen (Median 11,00 Euro).

Wohnungsmarkt Vergleich Netto-Miete



Entwicklung Nettomieten in den Bundesländern



Bundeslandvergleich der durchschnittlichen Nettomiete je Quadratmeter

Der Westen Österreichs mit den Bundesländern **Salzburg, Vorarlberg** und **Tirol** bildet zusammen mit **Wien** das obere Preissegment.

Der **Median** für Österreich am Ende des zweiten Quartals 2024 beträgt **€ 10,40** Euro.

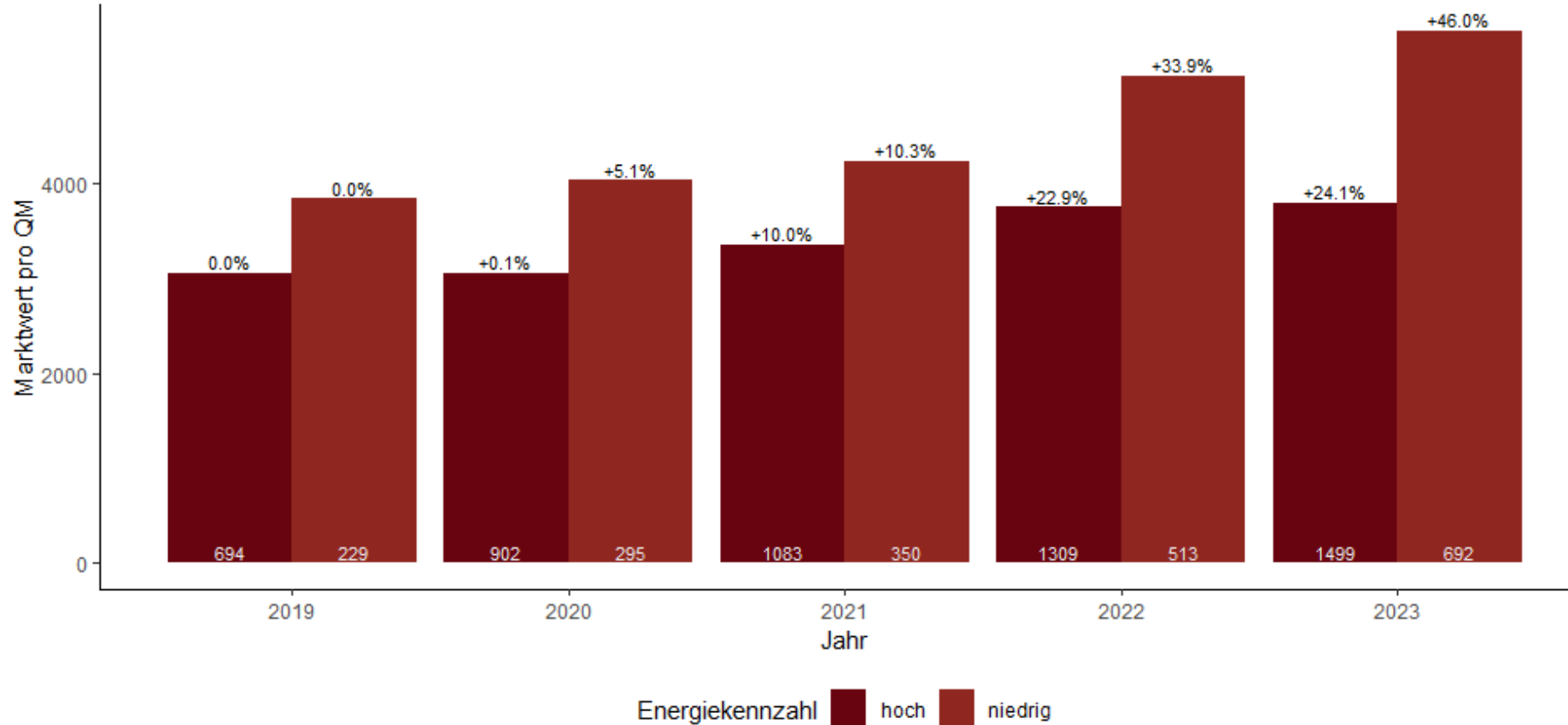
In **Tirol, Vorarlberg** und dem **Burgenland** gab es einen Anstieg der Nettomiete. In **Wien, Salzburg** und **Steiermark** zeigt sich ein leichter Preisrückgang. Die anderen Bundesländer bleiben preisstabil.

Die Brutto-Gesamtmietpreise zeigen generell eine konstant positive Entwicklung.

ETW: Marktwert und Energiekennzahl



ETW: Marktwert pro Energiekennzahl



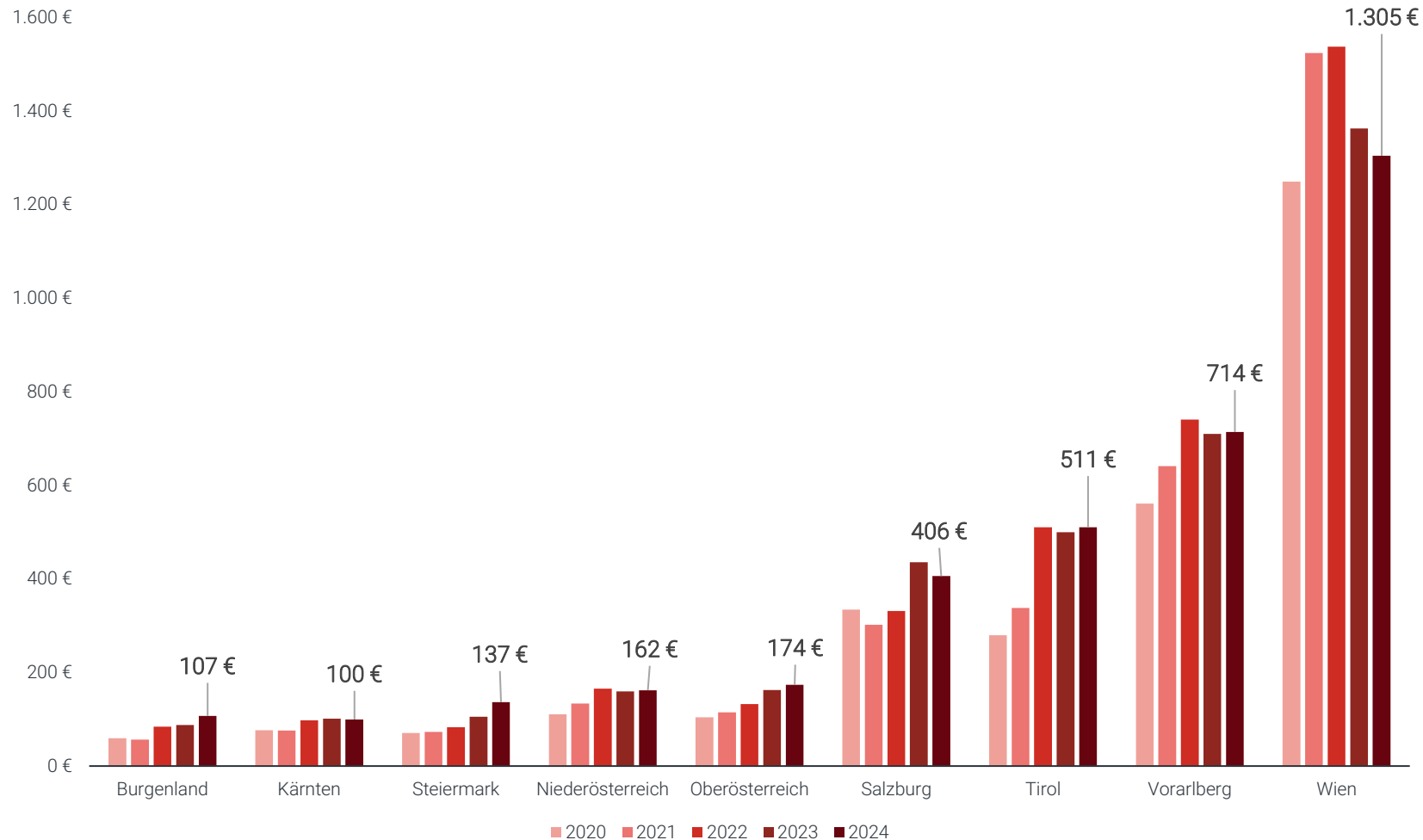
Der Marktwert für energieeffiziente Gebäude hat sich seit 2019 deutlich besser entwickelt.

% Abweichung zu 2019
Anzahl
Kategorie niedrig: Energiekennzahl < 25
Kategorie hoch: Energiekennzahl > 40

Bauland Bundesländer



Wohnbauland je m² nach Bundesland



Von 2021 - 2022 positive Entwicklung der Baulandpreise. Ab 2023 starker Rückgang der Anzahl und Durchschnittspreise.

Wien: starker Rückgang der Anzahl und Wertkorrektur von ca. 15 %

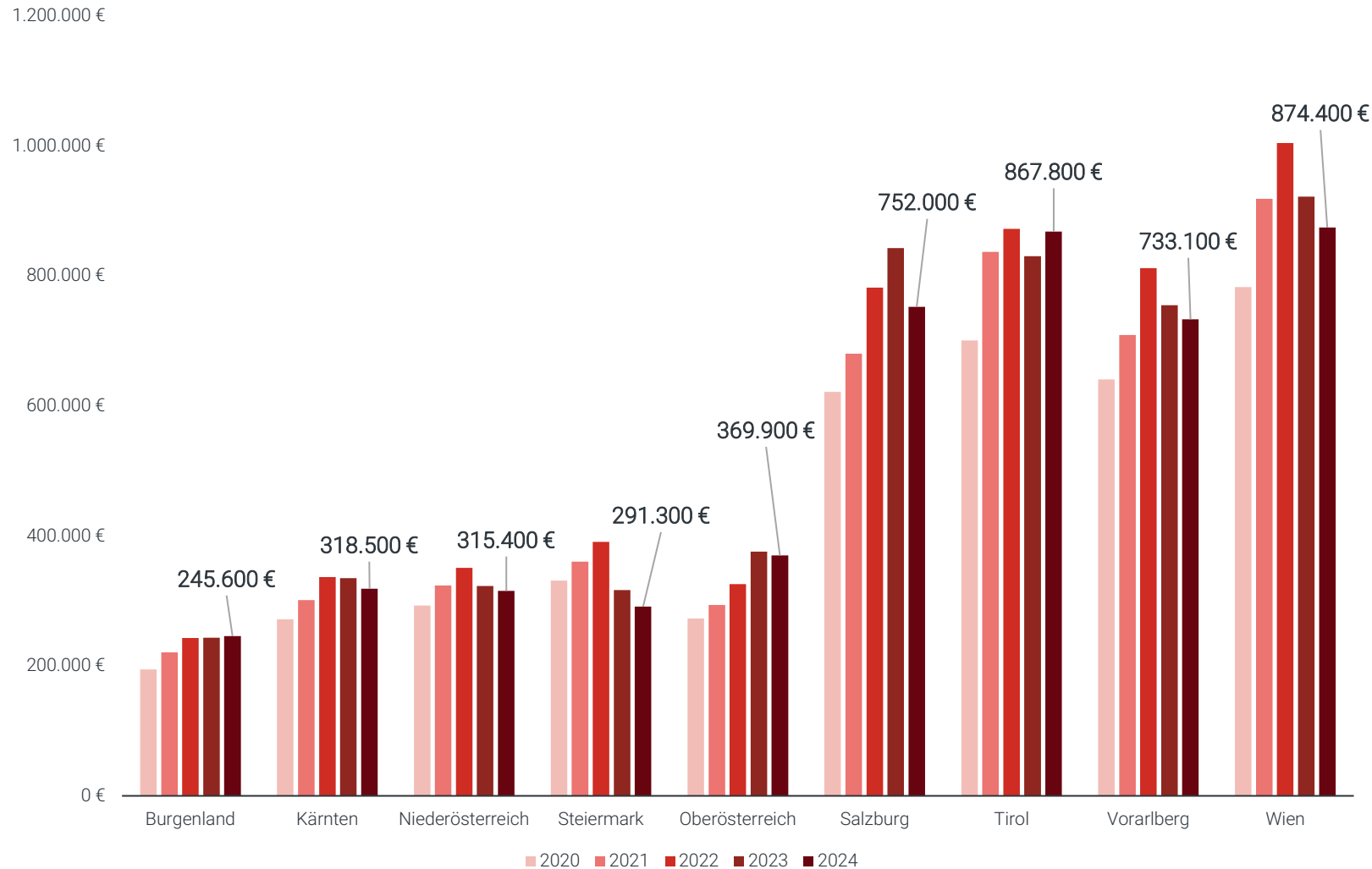
Kärnten, Niederösterreich, Salzburg und Vorarlberg: Preiskorrekturen von bis zu -10 %

Tirol, Steiermark, Oberösterreich und Burgenland: Stagnation bzw. leicht positive Entwicklung

Einfamilienhäuser Bundesländer



Wert Einfamilienhaus nach Bundesland



Von 2021 - 2022 positive Entwicklung der Preise.
Ab 2023 starker Rückgang der Anzahl und Durchschnittspreise.

Wien: starker Rückgang der Anzahl und Wertkorrektur auf Niveau von 2021.

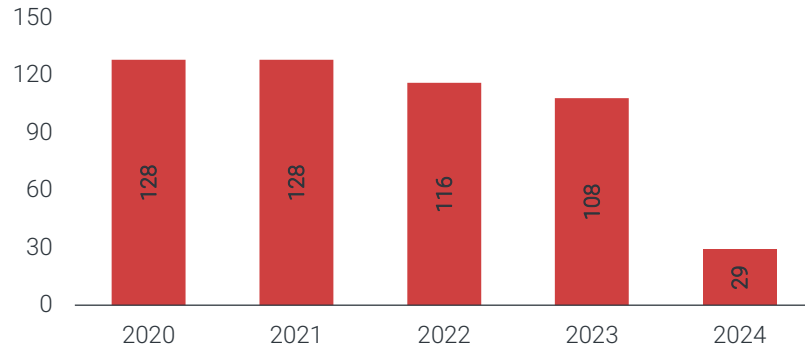
Kärnten, Niederösterreich, Steiermark, Salzburg und Vorarlberg: Preiskorrekturen von -4 bis -8 %

Burgenland, Oberösterreich und Tirol: Stagnation der positiven Entwicklung und leichte Preiskorrektur

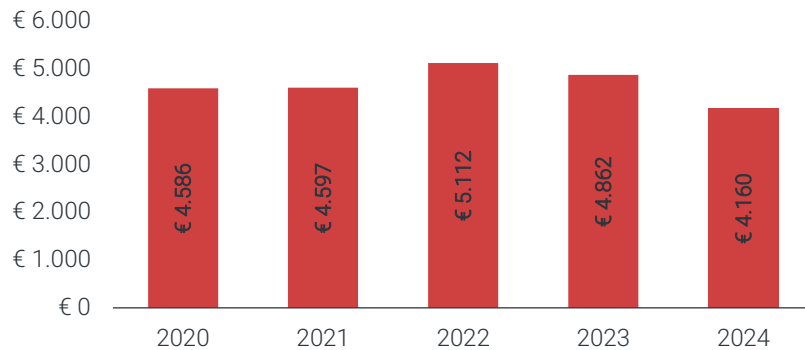
Büro Wien



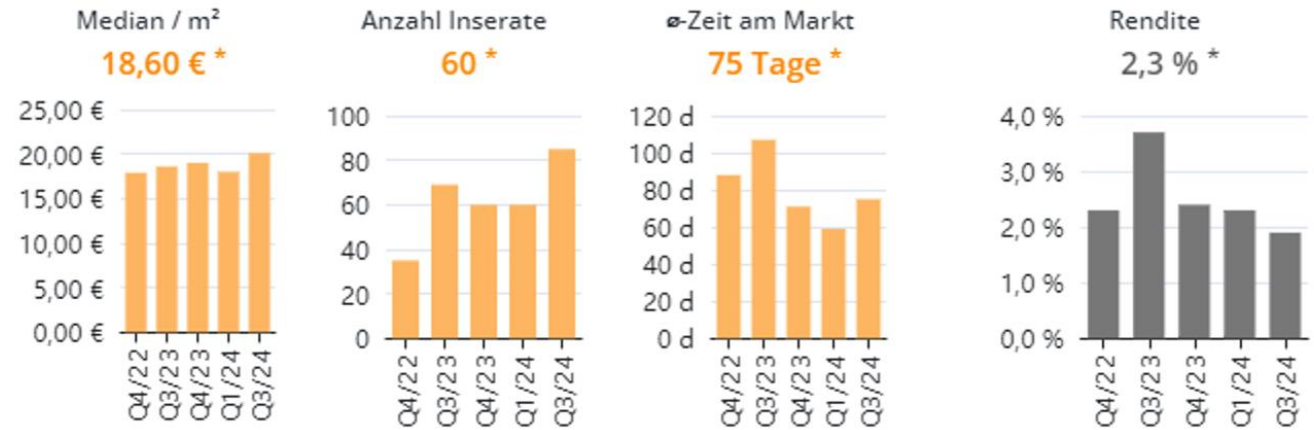
Transaktionen



Jahresmittel



Miete: Wien 1. Innere Stadt



*Median über Quartale / Nettomiete

Kauf

2024 fanden bis September 29 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Preis von 4.160 € je m² statt. Dabei betrug die mittlere Nutzfläche 129 m².

Mit -2,1 Prozent pro Jahr gab es in den letzten 5 Jahren eine negative Entwicklung.

Miete: Wien 1. Innere Stadt

Es gibt online im Schnitt ca. 60 Inserate. Die Medianmiete beträgt aktuell 18,60 Euro bei einer durchschnittlichen Brutto-Anfangsrendite von 2,3 %.

Vielen Dank für Ihr Interesse!

ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7
8010 Graz
Telefon: 0316/822 899
E-Mail: office@zt.co.at