

Neubau vs. Bestandswohnungen: Kleinere Flächen, höhere Preise

IMMOUnited vergleicht Durchschnittspreise und -flächen von Neubau- und Bestandswohnungs-Transaktionen

Neubau: Besonders teuer in Salzburg, vergleichsweise günstig in St. Pölten

Bestand: Höchste Durchschnittspreise in Bregenz, die niedrigsten in Klagenfurt

Die größten Neubauwohnungen wurden in Bregenz verkauft, beim Bestand führt St. Pölten

Österreich, 23. August 2022 – Wer unter den aktuellen Bedingungen eine Wohnung kaufen will, steht möglicherweise vor einer schwierigen Entscheidung. Teuerungen, Komplikationen bei der Rohstoffbeschaffung, steigende Energiekosten – all das beeinflusst den Immobilienmarkt. Um eine aktuelle Preis-Übersicht zusammenzustellen, hat die IMMOUnited Neubau- und Bestandswohnungs-Transaktionen in den Österreichischen Landeshauptstädten miteinander verglichen. Untersucht wurden die durchschnittlichen Nettokaufpreise sowie die durchschnittlichen Nutzflächen von Wohnungen, die 2021 ge- bzw. verkauft wurden. Das Ergebnis: Neubauwohnungen sind in allen Landeshauptstädten ausnahmslos teurer und kleiner als Bestandswohnungen.

Die Landeshauptstädte im Detail

Bregenz

2021 wiesen Gebrauchwohnungen in Bregenz mit durchschnittlich 375.800 EUR den höchsten Nettokaufpreis in diesem Segment auf. Neubauwohnungen waren mit rund 403.900 EUR fast 7,5 % teurer als der Bestand. Aber auch die Durchschnittsflächen liegen im oberen Bereich. Fast 77,7 m² betrug die durchschnittliche Nutzfläche von gebrauchten Wohnungen, die 2021 in Bregenz verkauft wurden. Neubauwohnungen waren mit ca. 73,3 m² zwar rund 5,6 % kleiner als der Bestand, im Städtevergleich aber trotzdem die größten verkauften Bauträgerobjekte.

Eisenstadt

In Eisenstadt gab es nur im Neubaubereich ausreichend Daten für eine vollwertige Analyse. Diese liegen mit knapp 285.800 EUR im Mittelfeld der Landeshauptstädte – genau wie die Durchschnittsfläche. 69,9 m² umfassten neu gebaute Objekte, die 2021 verkauft wurden.

Graz

Rund 192.000 EUR waren in Graz 2021 im Schnitt für eine gebrauchte Wohnung notwendig. Neubauten waren mit 228.300 EUR fast 19 % teurer. Trotzdem sind das im Vergleich mit den anderen Landeshauptstädten günstige Durchschnittspreise. Dazu passen allerdings auch die kompakten Durchschnittsflächen. Bestandswohnungen, die 2021 verkauft wurden, waren im Schnitt 68 m² groß. Neubauwohnungen waren mit 60,6 m² nicht nur fast 11 % kleiner als der Bestand, sondern auch die kleinsten Bauträgerwohnungen im Städtevergleich. Da in Graz bereits genügend Daten vorlagen, konnten zudem Durchschnittswerte für das erste Quartal 2022 erhoben werden: Der Durchschnittspreis beim Bestand betrug in den ersten drei Monaten des Jahres ca. 189.600 EUR, im Neubaubereich 259.800 EUR. Die Fläche der verkauften Wohnungen ging in beiden Kategorien leicht zurück. Sie betrug 65,5 m² für Gebraucht- und 59,4 m² für Neubauwohnungen.

Innsbruck

Bestandswohnungen in Innsbruck gingen im Schnitt um 351.800 EUR über den Tisch. Neubauwohnungen waren nochmals 20 % teurer und kamen auf durchschnittlich 423.000 EUR. Trotz der verhältnismäßig hohen Durchschnittspreise sind die Innsbrucker Wohnungen relativ kompakt. Verkaufte Bestandsobjekte waren 2021 im Schnitt 66,6 m² groß und somit die kleinsten Bestandswohnungen der Auswertung. Neubauwohnungen lagen mit knapp 64,9 m² ebenfalls im unteren Bereich des Flächenvergleichs.

Klagenfurt

Bestandswohnungen in der Kärntner Landeshauptstadt waren 2021 noch für fast 168.800 EUR zu haben – der günstigste Durchschnittspreis der Auswertung. Neubauobjekte waren mit 267.300 EUR ebenfalls vergleichsweise günstig. Mit 58,4 % weisen die Durchschnittspreise allerdings die größte Differenz zwischen Neubau und Bestand auf – und das obwohl die Durchschnittsflächen ungefähr gleich groß sind. Während Bestandswohnungen im Schnitt mit 71,5 m² verkauft wurden, waren es bei Neubauten ca. 70 m² - ein Unterschied von nur rund 2 %.

Salzburg

Mit ca. 317.100 EUR platzieren sich Salzburger Bestandswohnungen im oberen Mittelfeld des Rankings. Im Neubaubereich erzielen die Wohnungen sogar den Top-Durchschnittspreis von knapp 443.000 EUR. Damit liegt der Neubau-Durchschnittspreis fast 40 % über jenem der Gebrauchtwohnungen – trotz nahezu identer Durchschnittsflächen. Mit 66,9 m² (Bestand) bzw. 65,3 m² (Bauträger) befinden sich die Salzburger Wohnungen zudem auf der kompakten Seite.

St. Pölten

Bestandswohnungen in St. Pölten kamen 2021 im Schnitt auf 172.700 EUR. Auch im Neubaubereich war der Durchschnittspreis mit 226.200 EUR verhältnismäßig niedrig. Zwar waren Bauträgerwohnungen damit 31 % teurer als der Bestand, wiesen aber trotzdem den günstigsten Durchschnittspreis im Städtevergleich auf. Neben der relativ großen Preisdifferenz findet sich in St. Pölten auch die größte Flächendifferenz (über 11 %). Während Gebrauchtwohnungen, die 2021 verkauft wurden, mit durchschnittlich 78,1 m² die größten Wohnungen darstellten, kamen Bauträgerwohnungen auf ca. 69,3 m².

Linz

Wohnungen in Linz bewegen sich preislich im (unteren) Mittelfeld. Gebrauchte Wohnungen wiesen 2021 rund 235.900 EUR aus. Neubauwohnungen lagen mit 302.200 EUR rund 28 % über dem Bestand. Bei der Durchschnittsfläche von verkauften Wohnungen zeigte sich in Linz die kleinste Differenz. Neubauwohnungen, die 2021 verkauft wurden, waren mit 71,7 m² nur knapp 2 % kleiner als der Bestand (73,1 m²).

Wien

Für durchschnittlich 361.300 EUR wurden Gebrauchtwohnungen 2021 in Wien verkauft. Neubauwohnungen gingen um ca. 431.600 EUR über den Tisch. Insgesamt waren Neubauten 2021 knapp 19,5 % teurer als Bestandswohnungen – und rund 5 % kleiner. Fast 71,6 m² umfassten verkaufte Gebrauchtwohnungen im Jahr 2021. Im Neubaubereich waren es 67,9 m². Beide Werte liegen im Vergleich mit den anderen Landeshauptstädten im Mittelfeld. Ein Blick auf das erste Quartal 2022 zeigt für Wien zudem: Die Preise steigen an, die Durchschnittsfläche verändert sich hingegen kaum. Basierend auf den Transaktionen der ersten drei Monate des Jahres ergeben sich Durchschnittspreise von fast 397.000 EUR für den Bestand und knapp 468.500 EUR für den Neubaubereich. Die durchschnittliche Nutzfläche der verkauften Wohnungen lag im Gebrauchtssegment bei 72,4 m², im Neubaubereich bei 67,6 m².

Die Landeshauptstädte im Überblick*

Landeshauptstadt / Kategorie	durchschn. Nettopreis 2021	durchschn. Nutzfläche 2021
Bregenz		
Bestand	€ 375.800,00	77,7 m ²
Neubau	€ 403.900,00	73,3 m ²
Eisenstadt		
Bestand		
Neubau	€ 285.800,00	69,9 m ²
Graz		
Bestand	€ 192.000,00	68,0 m ²
Neubau	€ 228.300,00	60,6 m ²
Innsbruck		
Bestand	€ 351.800,00	66,6 m ²
Neubau	€ 423.000,00	64,9 m ²
Klagenfurt		
Bestand	€ 168.800,00	71,5 m ²
Neubau	€ 267.300,00	70,0 m ²
Salzburg		
Bestand	€ 317.100,00	66,9 m ²
Neubau	€ 443.000,00	65,3 m ²
Sankt Pölten		
Bestand	€ 172.700,00	78,1 m ²
Neubau	€ 226.200,00	69,3 m ²
Linz		
Bestand	€ 235.900,00	73,1 m ²
Neubau	€ 302.200,00	71,7 m ²
Wien		
Bestand	€ 361.300,00	71,6 m ²
Neubau	€ 431.600,00	67,9 m ²

*Anmerkung: Für fehlende Kategorien konnten aufgrund der geringen Transaktionsanzahl keine validen Kennzahlen ausgewertet werden.

Methodik

Für die Auswertung wurden knapp 12.000 Wohnungstransaktionen (gebraucht und vom Bauträger) analysiert, die ein Objekt mit einer Nutzfläche zwischen 30 m² und 150 m² umfassten und in den österreichischen Landeshauptstädten im Jahr 2021 getätigt wurden. Für Graz und Wien gab es zudem bereits ausreichend Werte für das 1. Quartal 2022. Ausgewertet wurden die jeweiligen Durchschnittspreise (Nettopreise) sowie die durchschnittliche Nutzfläche der ge- bzw. verkauften Wohnungen. Extremwerte wurden verworfen. Stichtag der Auswertung ist der 25.07.2022.

Foto: Andreas Millonig, COO und Prokurist der IMMOUnited GmbH
© IMMOUnited GmbH - Fotos können kostenfrei abgedruckt werden

Fotocredit: IMMOUnited gewährt den adressierten Medien das nicht ausschließliche, übertragbare Recht, alle zur Verfügung gestellten Bilder redaktionell im Rahmen ihrer Informationsdienste zu verwenden und Dritten für jede Form der Weiterverwertung bereit zu stellen (insbesondere für Print- oder Online-Nutzung). Als Quelle ist jeweilig „[Ihr Medium]/[IMMOUnited]“ anzugeben.

IMMOUnited GmbH | Zahlen. Daten. Fakten.

2022 feiert die IMMOUnited GmbH ihr 15-jähriges Bestehen. Gegründet wurde das Unternehmen im Oktober 2007 vom Datenexperten Roland Schmid. Der Auslöser dafür war die Erkenntnis, dass das Grundbuch für den „normalen“ Anwender teilweise sehr kompliziert und unübersichtlich ist. Ziel war es somit, individuelle Informationen rund um Liegenschaftsobjekte in ganz Österreich einfach und bequem online zur Verfügung zu stellen. Für diese Idee wurde Schmid 2011 mit dem César Shooting-Star ausgezeichnet.

Mittlerweile ist das Unternehmen Marktführer in der Bereitstellung von Grundbuch- und Immobiliendaten in ganz Österreich. Ein Team von über 80 MitarbeiterInnen und Beschäftigten arbeitet in enger Abstimmung mit mehr als 2.000 KundInnen sowie 10.000 AnwenderInnen am kontinuierlichen Ausbau der IMMOUnited Produktwelt. So fördert die IMMOUnited die Transparenz sowie Expertise in der heimischen Immobilienbranche und bietet wertvolle Netzwerke für alle Beteiligten. Anhand von Daten aus derzeit über 1,5 Millionen Kaufverträge werden österreichweit sämtliche Immobilien-Transaktionen erfasst, zusammengeführt, verknüpft und geographisch visualisiert sowie um Demographie-, Infrastruktur- und weitere relevante Informationen ergänzt.

Die Produkte des Unternehmens lassen sich dabei auf vielfältige Weise nutzen – z. B. für die Messungen von Immobilienmarktentwicklungen, die Geschäftserweiterung und Akquise, die Immobilienbewertung auf Basis von Kaufvertragsdaten, für Analysen und Entscheidungen rund um Unternehmensstandorte, die Lagebewertungen anhand von Demographie- oder Infrastrukturinformationen sowie zu Marketingzwecken. So schafft das Unternehmen die ideale Entscheidungs- und Erfolgsgrundlage für alle Immobilienprofis.

Zu den AnwenderInnen des Unternehmens zählen unter anderem Maklerbüros, GutachterInnen und Sachverständige, Banken und Versicherungen, BauträgerInnen und ProjektentwicklerInnen, RechtsanwältInnen und NotarInnen sowie HausverwalterInnen. Darüber hinaus profitieren auch Personen aus dem öffentlichen Bereich von den Services.

Rückfragehinweis:

Anna Neubacher
Marketing & Communications

IMMOUnited GmbH

A-1010 Wien, Tuchlauben 13 / 3. Stock

Mobil: +43 669 1560 0041

Office: +43 1 997 1560-41

neubacher@rsgroup.at

www.IMMOUnited.com