

Preisentwicklung bei Neubau und Bestandswohnungen: Grundbuch zeigt durchwachsenes Bild

Teils steigend, teils stagnierend oder sogar sinkend: IMMOUnited vergleicht die durchschnittlichen Wohnungspreise aus dem ersten Halbjahr 2023 und 2022 in den Landeshauptstädten.

Neubau: Besonders teuer in Innsbruck und Salzburg, vergleichsweise günstig in St. Pölten.
Bestand: Höchster Durchschnittspreis in Innsbruck, der niedrigste in Graz.

Österreich, 06. November 2023 – Die derzeitigen Marktbedingungen machen vielen Menschen die Entscheidung für einen Wohnungskauf schwer. Die verhaltene Stimmung zeigt sich auch im Grundbuch. So wurden beispielsweise seit Beginn des Jahres bis inkl. 30.09.2023 knapp 27 % weniger Wohnungs-Kaufverträge verbüchert als im selben Zeitraum des Vorjahrs (Transaktionen von Gebraucht- und Bauträgerwohnungen lt. Verbücherungsdatum). Die Grundbuchexpert:innen der IMMOUnited haben darum eine Preis-Übersicht für Neubau- und Bestandswohnungen in den Landeshauptstädten zusammengestellt. Um möglichst aktuelle Werte zu liefern, wurde der Analysezeitraum in Halbjahre unterteilt. So konnten die durchschnittlichen Kaufpreise aus dem ersten Halbjahr 2023 mit dem ersten Halbjahr 2022 verglichen werden. Das Ergebnis ist durchwachsen: Während mancherorts immer noch steigende Preise verzeichnet werden, scheint in einigen Landeshauptstädten das Plateau vorerst erreicht zu sein.

„Wird weniger gekauft, hat das früher oder später auch Auswirkungen auf die Immobilienpreise“, weiß Roland Schmid, Owner und CEO der IMMOUnited GmbH. „Die aktuellen Zahlen aus dem Grundbuch, aber auch die derzeitige Marktsituation zeigen uns, dass der Immobilienbranche weitere herausfordernde Monate bevorstehen.“

Die Landeshauptstädte im Detail

Bitte beachten Sie: Für die Analyse wurden durchschnittliche Transaktionspreise herangezogen. Diese können naturgemäß stärker schwanken als z. B. Quadratmeterpreise.

Bregenz

In Bregenz gab es im ersten Halbjahr 2023 nur im Bestandssegment ausreichend Daten für eine vollwertige Analyse. Gebrauchte Wohnungen kamen auf einen durchschnittlichen Transaktionspreis von etwas mehr als 337.000 €. Ein Blick auf die Vorjahresperiode zeigt: Die Preisentwicklung hat sich verlangsamt, im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 gab es einen minimalen Rückgang von 0,3 %.

Eisenstadt

In Eisenstadt gab es im Auswertungszeitraum nicht ausreichend Transaktionsdaten, weshalb keine vollwertige Analyse durchgeführt werden konnte.

Graz

Im Schnitt kostete eine Gebrauchtwohnung in Graz im ersten Halbjahr 2023 206.000 €. Das sind 4 % mehr als im ersten Halbjahr 2022. Trotzdem ist das der vergleichsweise günstigste Durchschnittspreis der Analyse. Teurer waren Wohnungen vom Bauträger. Diese kamen auf 288.000 €. Im Gegenzug zum Gebrauchtsegment stieg der mittlere Preis von Neubauwohnungen lediglich um 0,3 % und lag somit fast auf dem Niveau der Vorjahresperiode.

Innsbruck

Bestandswohnungen in Innsbruck wiesen in den ersten sechs Monaten des Jahres 2023 einen Durchschnittspreis von 388.000 € aus – den höchsten Wert der Gesamtanalyse im Gebrauchtsegment. Dieser Wert hat sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 kaum verändert. Damals lag der mittlere Transaktionspreis bei 389.000 €. Auch das Bauträgersegment in der Tiroler Landeshauptstadt wies Spitzenwerte aus. 599.000 € kostete eine Neubauwohnung im Schnitt. Das sind knapp 8 % mehr als noch im ersten Halbjahr 2022.

Klagenfurt

Im Bestandsbereich verzeichnete Klagenfurt, direkt nach Graz, die zweitgünstigsten Objekte. Für 216.000 € gingen Gebrauchtwohnungen im ersten Halbjahr 2023 über den Tisch. Das waren 8 % mehr als noch im ersten Halbjahr 2022. Ein etwas anderes Bild zeigte sich am Neubaumarkt. Mit rund 300.000 waren Wohnungen vom Bauträger zwar rund 39 % teurer als das Gebrauchtsegment, aber günstiger als in der Vorjahresperiode. Im ersten Halbjahr 2022 lag der durchschnittliche Transaktionspreis bei 317.000 € - ein Minus von 5 %.

Linz

Wohnungen in Linz bewegten sich preislich im (unteren) Mittelfeld. Gebrauchte Wohnungen wiesen in den ersten sechs Monaten 2023 rund 229.000 € aus. Neubauwohnungen lagen preislich mit 326.000 € über dem Bestand. Insgesamt verzeichnete Linz in beiden Wohnungs-Kategorien einen merkbaren Preisrückgang. Im Gebrauchtwohnungsbereich waren es ca. -11 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022, im Bauträgerbereich -16 %.

Salzburg

Während sich Bestandswohnungen im ersten Halbjahr 2023 mit rund 339.000 € im Mittelfeld der Landeshauptstädte bewegten, lagen Bauträgerwohnungen mit einem durchschnittlichen Transaktionspreis von rund 593.000 € auf Platz 2 – direkt hinter Innsbruck. Zudem waren sie knapp 3 % teurer als im ersten Halbjahr 2022. Schon damals wies Salzburg den Top-Durchschnittswert am Neubaumarkt aus. Im Gegensatz dazu zeigte sich im Gebrauchtsegment im selben Zeitraum ein leichter Rückgang von fast 3 %.

St. Pölten

In St. Pölten gab es nur im Neubaubereich ausreichend Datenmaterial für eine valide Analyse. Im Schnitt kostete eine Bauträgerwohnung im ersten Halbjahr 2023 272.000 € - der günstigste Transaktionspreis im Städteranking trotz eines Anstiegs von mehr als 5 % im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Wien

Für durchschnittlich 338.000 € wurden Gebrauchtwohnungen im ersten Halbjahr 2023 in Wien verkauft. Neubauwohnungen gingen um 430.000 € über den Tisch. In der Bundeshauptstadt zeigte sich ebenfalls ein deutlicher Unterschied zwischen den beiden Wohnungssegmenten. Während der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 um fast 3 % anstieg, ging jener für Bestandswohnungen um mehr als 3 % zurück.

Die Landeshauptstädte im Überblick*

Landeshauptstadt / Kategorie	Ø Kaufpreis 1. Halbjahr 2022	Ø Kaufpreis 1. Halbjahr 2023
Bregenz		
Bestand	€ 338.000	€ 337.000
Bauträger	€ 445.000	
Eisenstadt		
Bestand		
Bauträger		
Graz		
Bestand	€ 198.000	€ 206.000
Bauträger	€ 287.000	€ 288.000
Innsbruck		
Bestand	€ 389.000	€ 388.000
Bauträger	€ 556.000	€ 599.000
Klagenfurt		
Bestand	€ 200.000	€ 216.000
Bauträger	€ 317.000	€ 300.000
Linz		
Bestand	€ 258.000	€ 229.000
Bauträger	€ 389.000	€ 326.000
Salzburg		
Bestand	€ 348.000	€ 339.000
Bauträger	€ 577.000	€ 593.000
Sankt Pölten		
Bestand		
Bauträger	€ 258.000	€ 272.000
Wien		
Bestand	€ 350.000	€ 338.000
Bauträger	€ 418.000	€ 430.000

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

Methodik

Für die Auswertung wurden mehr als 9.300 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 ersten Halbjahr der Jahre 2022 und 2023 getätigten wurden. Ausgewertet wurde der Durchschnittspreis der Wohnungen. Extremwerte wurden verworfen. Stichtag der Auswertung ist der 20.10.2023.

Foto: Roland Schmid, Owner und CEO der IMMOUnited GmbH

© IMMOUnited GmbH / Monika Fellner - 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 jeweils „[Ihr Medium]/[IMMOUnited]“ anzugeben.

IMMOUnited GmbH | Zahlen. Daten. Fakten.

Über die IMMOUnited GmbH

Die IMMOUnited GmbH wurde von Roland Schmid gegründet und ist Marktführerin in der Bereitstellung von Grundbuch- und Immobiliendaten. Ihre Kernkompetenz liegt in der Auswertung sämtlicher Immobilientransaktionen, wie etwa Verkauf, Schenkung, Erbschaft oder „Share-Deal“. Seit 2007 verschafft das Wiener Unternehmen Wettbewerbsvorteile durch innovative Online-Produkte im Immobilienbereich und fördert damit die Markttransparenz. Das Produktsortiment umfasst IMMObase (Bundesdatenbanken), IMMOmapping (Transaktions-Landkarte), IMMOdeveloper (Bauprojektdatenbank), IMMOstats (Online Statistik-Tool über Transaktionen), IMMOfarming (Grundbuch-Eigentumsinformationen), IMMOvaluation (Bewertungsprodukte) und IMABIS (Immobilien-Angebotsdatenbank). Ein über 90-köpfiges Team arbeitet in enger Abstimmung mit ihren mehr als 2.000 Firmenkunden und weit über 10.000 Anwender:innen am kontinuierlichen Ausbau der IMMOUnited Produktwelt. Die IMMOUnited GmbH ist eine 100% Tochter der Roland Schmid Group, die Beteiligungen an mehreren Unternehmen wie zum Beispiel lexunitet GmbH, RS Vorsorge GmbH, immo-billie.com, RS digital/fan.at und Hidden Gems Filmproduktion GmbH hat.

Rückfragehinweis:

Claudia Lam
Marketing Management

IMMOUnited GmbH

A-1010 Wien, Tuchlauben 13 / 3. Stock

Mobil: +43 669 1560 0045

Office: +43 1 997 1560-45

lam@rsgroup.at

www.IMMOUnited.com

Anna Neubacher
AN Communication
Mobil: +43 664 44 99 764
anna.neubacher@ancommunication.com