

# Bauträgermarkt 2025 – quo vadis

---

»survive until 2025 – live until 2100«

Keynote von Matthias Grosse

ÖVI Bauträgertag | 27. November 2025

# aktuelle Meldungen

08:03 5G

M

← Alle Aktivitäten

Nach zwei sch  
2025 die Tren  
heimischen Im  
spürbar. Eiger  
laut Engel & V  
der Erholung.

Das war mehr als klar, da immer mehr Bauträger keine  
neuen Projekte begonnen haben und es sieht für 2026  
und 2027 keinesfalls besser aus.

Jahresvergleic  
Häusern soga  
Das Transaktio  
#news #immobilien #realestate

Wohnungen li

Milliarden Euro

Einfamilienhä

Milliarden. Wie

Marktbelebung

des Transaktio

Prozent. Für 2

Unternehmen



Michael Schmidt  
23.549 Follower:innen

✓ Follower:in

Beiträge

Kommentare

Videos

Bilder

Daher wer jetzt kauft, wird der Gewinner von morgen  
sein 💰

#news #immobilien #realestate

Wohnungen Eigentum (Durchschnittspreise per m² in €)



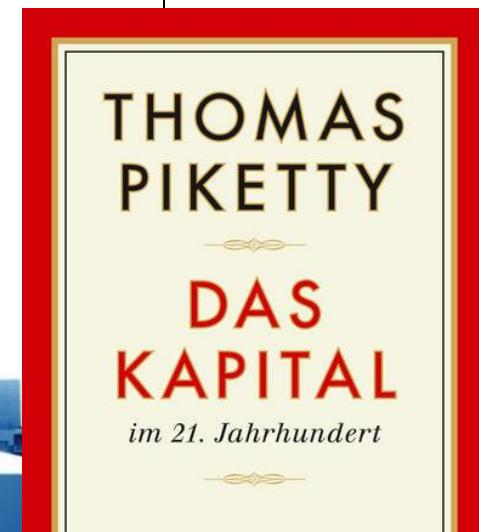
Bezirk	< 1000	1.001 - 4.000	4.001 - 8.000	8.001 - 12.000	> 12.000	Größe
1. Innere Stadt	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
2. Leopoldstadt	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
3. Landstraße	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
4. Wieden	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
5. Margareten	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
6. Mariahilf	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
7. Neubau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
8. Josefstadt	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
9. Alsergrund	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
10. Hernals	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
11. Ottakring	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
12. Rudolfsheim-Fünfhaus	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
13. Penzing	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
14. Penzing	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
15. Hernals	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
16. Ottakring	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
17. Hernals	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
18. Brigittenau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
19. Döbling	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
20. Floridsdorf	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
21. Simmering	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
22. Brigittenau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
23. Wieden	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
24. Landstraße	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
25. Margareten	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
26. Alsergrund	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
27. Neubau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
28. Rudolfsheim-Fünfhaus	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
29. Ottakring	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
30. Hernals	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
31. Brigittenau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
32. Döbling	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
33. Wieden	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
34. Landstraße	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
35. Margareten	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
36. Alsergrund	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
37. Neubau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
38. Rudolfsheim-Fünfhaus	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
39. Ottakring	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
40. Hernals	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
41. Brigittenau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
42. Döbling	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
43. Wieden	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
44. Landstraße	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
45. Margareten	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
46. Alsergrund	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
47. Neubau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
48. Rudolfsheim-Fünfhaus	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
49. Ottakring	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
50. Hernals	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
51. Brigittenau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
52. Döbling	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
53. Wieden	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
54. Landstraße	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
55. Margareten	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
56. Alsergrund	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
57. Neubau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
58. Rudolfsheim-Fünfhaus	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
59. Ottakring	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
60. Hernals	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
61. Brigittenau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
62. Döbling	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
63. Wieden	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
64. Landstraße	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
65. Margareten	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
66. Alsergrund	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
67. Neubau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
68. Rudolfsheim-Fünfhaus	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
69. Ottakring	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
70. Hernals	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
71. Brigittenau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
72. Döbling	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
73. Wieden	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
74. Landstraße	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
75. Margareten	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
76. Alsergrund	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
77. Neubau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
78. Rudolfsheim-Fünfhaus	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
79. Ottakring	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
80. Hernals	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
81. Brigittenau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
82. Döbling	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
83. Wieden	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
84. Landstraße	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
85. Margareten	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
86. Alsergrund	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
87. Neubau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
88. Rudolfsheim-Fünfhaus	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
89. Ottakring	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
90. Hernals	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
91. Brigittenau	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
92. Döbling	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
93. Wieden	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
94. Landstraße	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
95. Margareten	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,67	€ 1.619,45	144 m²
96. Alsergrund	€ 1.161,15	€ 1.412,17	€ 1.152,05	€ 1.267,		

# Basic VWL für die Immobilienwirtschaft

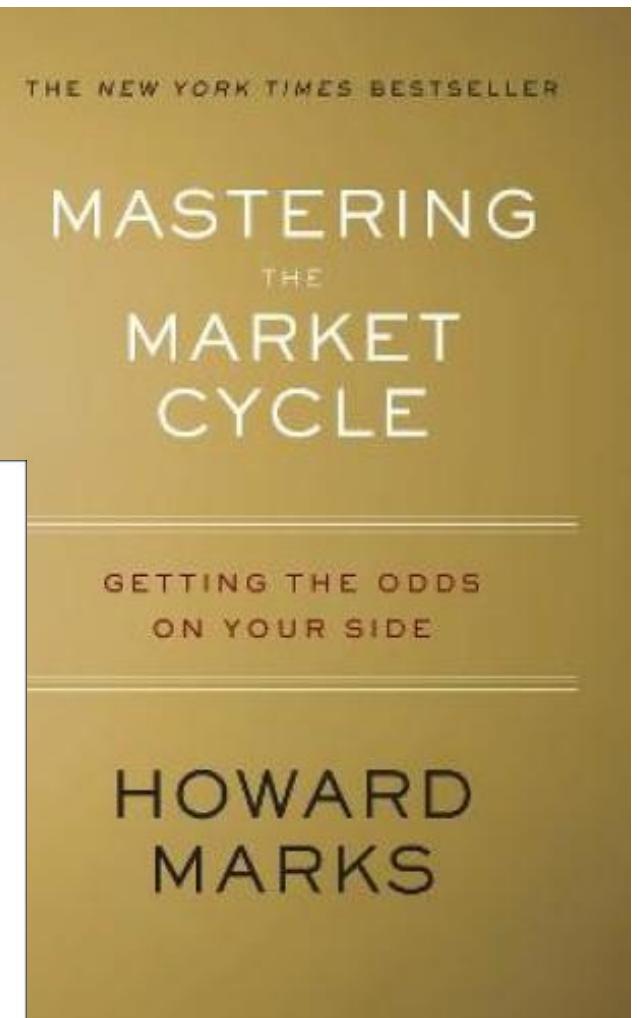
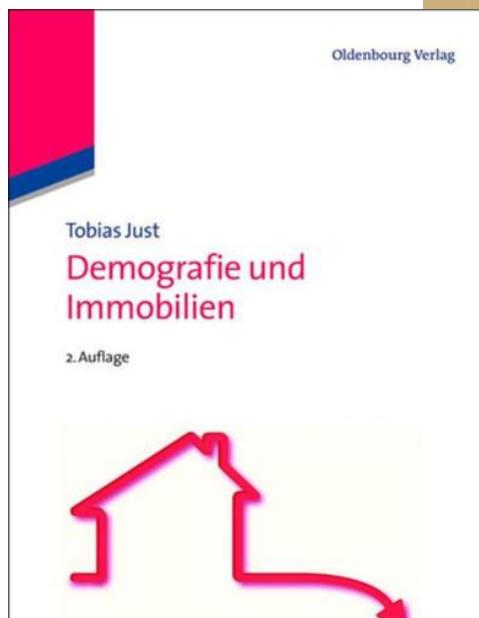
DE GRUYTER  
OLDENBOURG

Günter Vornholz  
**VWL FÜR DIE  
IMMOBILIENWIRTSCHAFT**

2. AUFLAGE

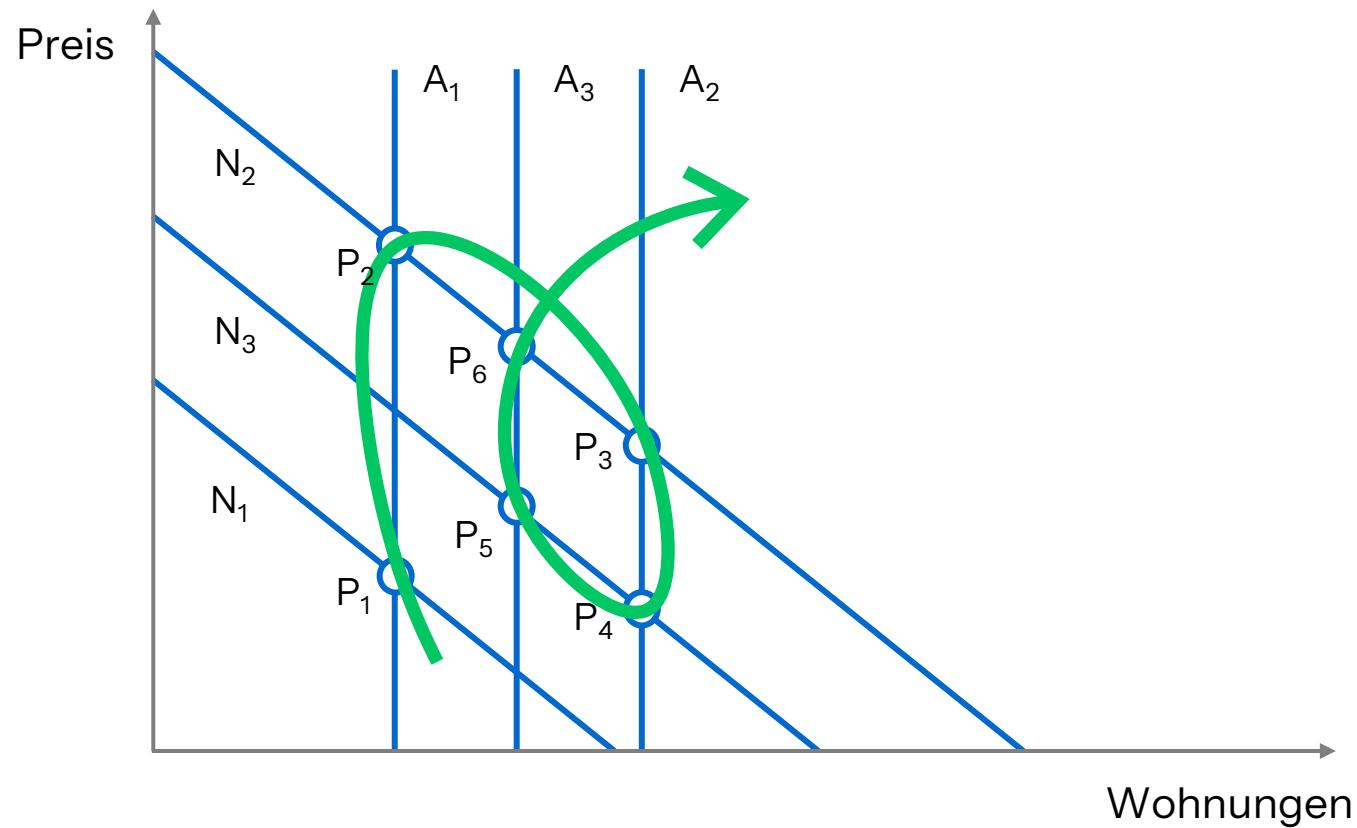


$$f(\text{Preis}) = \text{Nachfrage} / \text{Angebot}$$



# Mehr VWL – Faktor Zeit

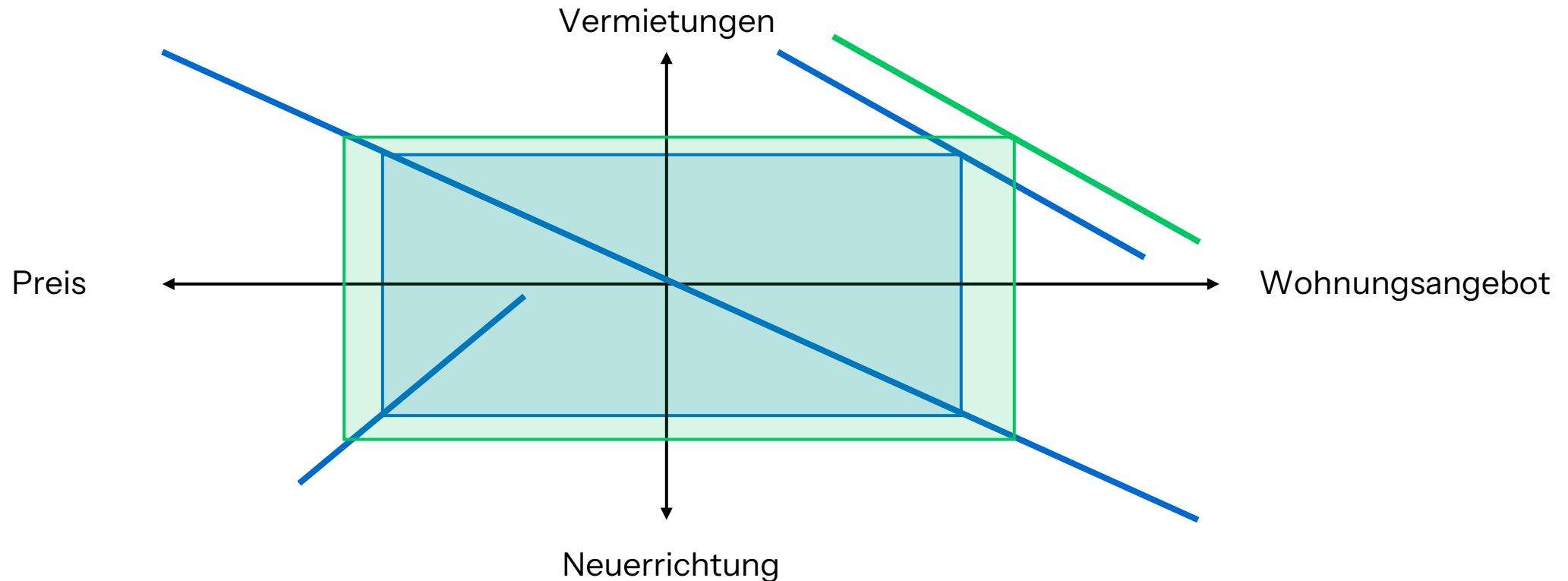
Auswirkungen der Veränderung von Angebot (A) und Nachfrage (N) auf den Preis (P)



eigene Darstellung nach Just

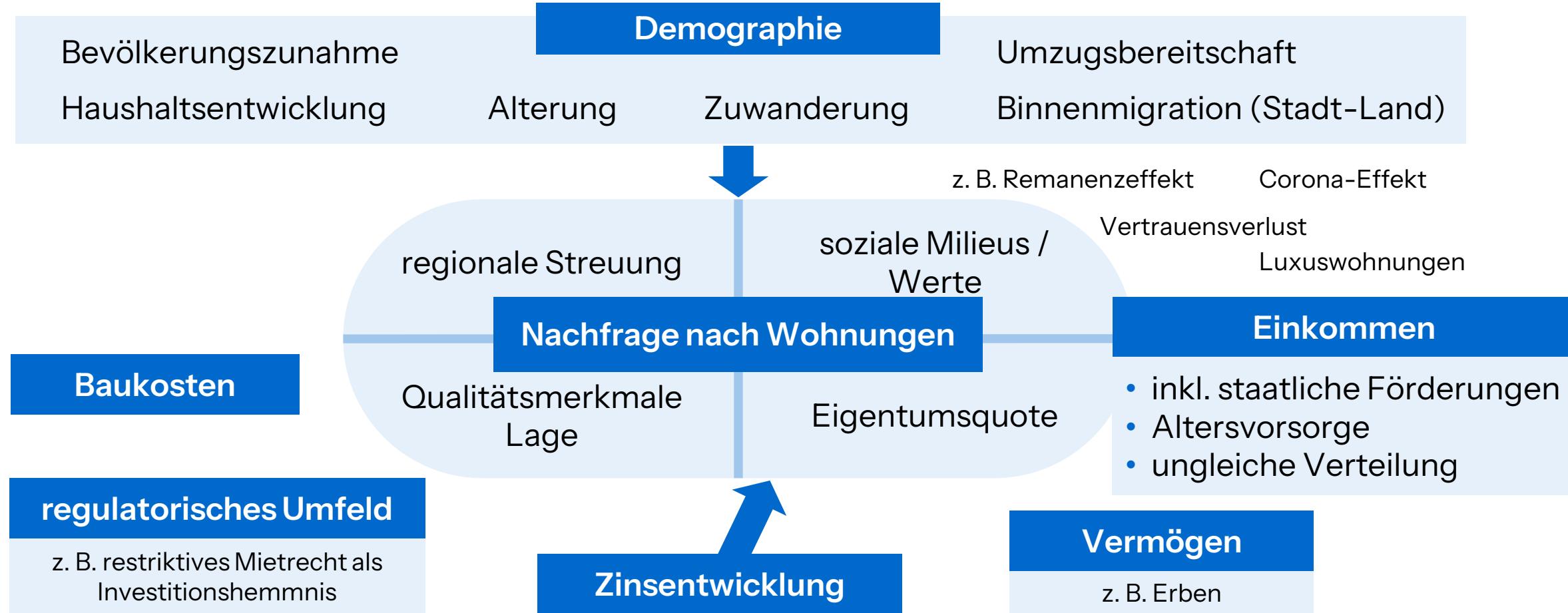
# Noch mehr VWL

Auswirkungen der Veränderung von Nachfrage nach Vermietungen



# Wohnungsnachfrage

## Bestimmungsfaktoren und Segmentierung

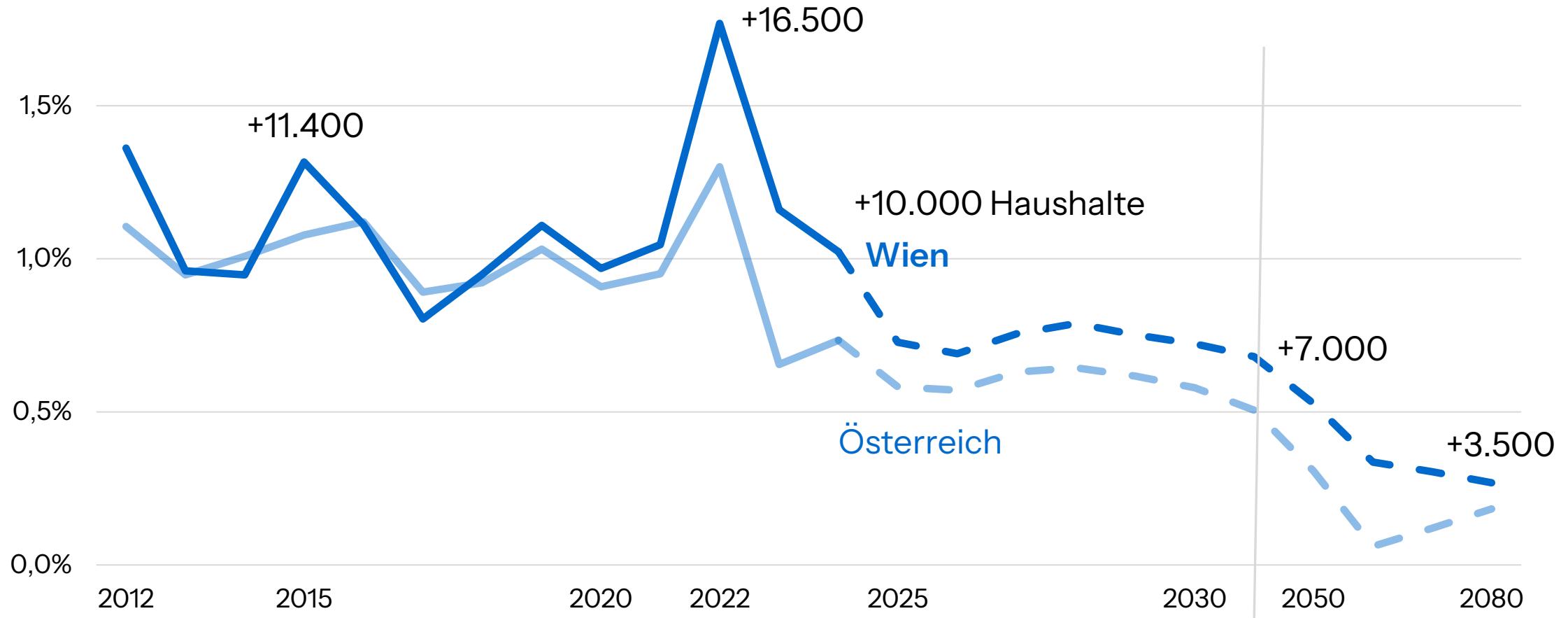


# Ein Sinn-Bild



# Entwicklung demographische Nachfrage

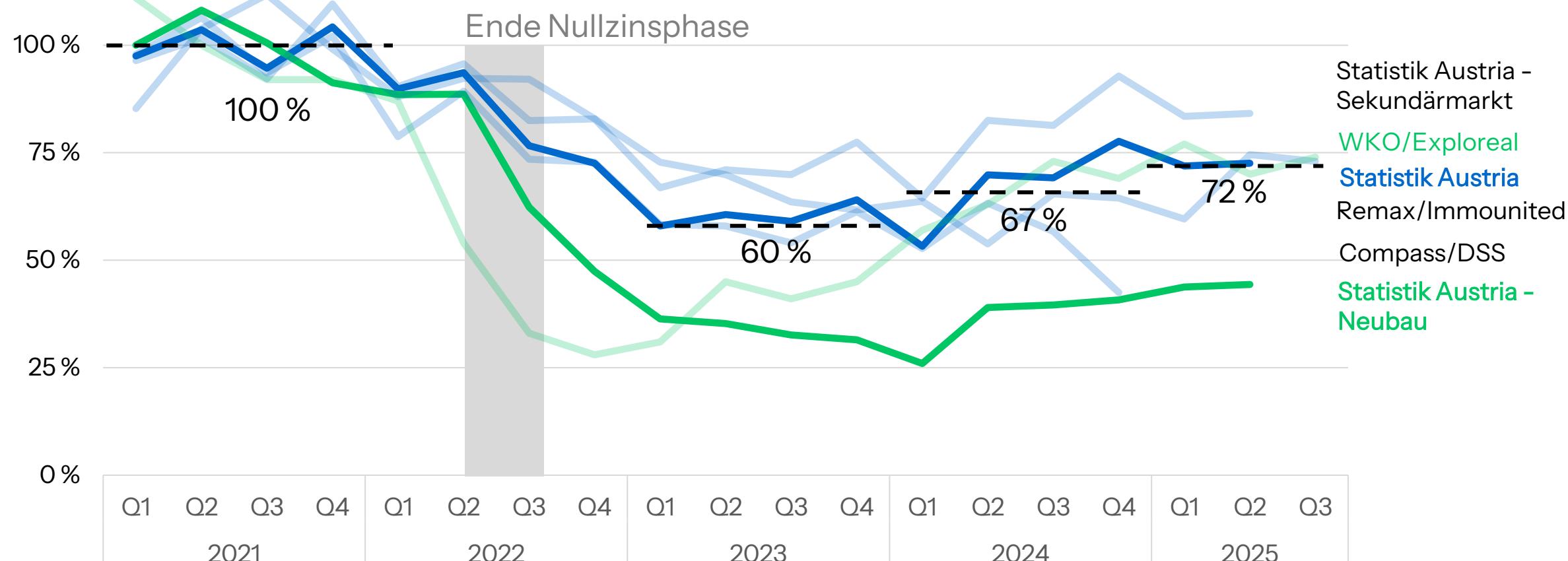
Zuwachs an Privathaushalten pro Jahr in %



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Haushaltsprojektion Statistik Austria

# Entwicklung der Nachfrage in Österreich

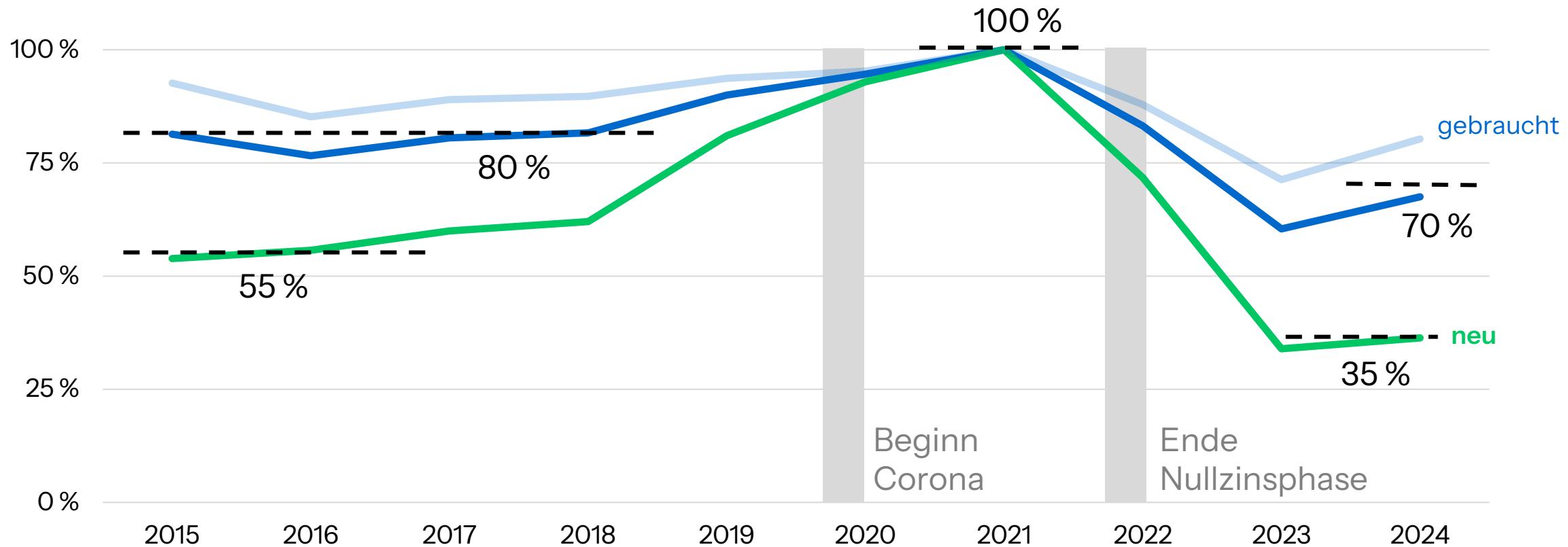
Anzahl an Transaktionen von Wohnimmobilien quartalsweise als Index (2021 = 100)



eigene Berechnung auf Basis Grundbuch, ausgewertet durch Statistik Austria / ZT datenforum, Compass/DSS, Remax/Immounited, WKO / ZT datenforum; auf Basis Neubauangebot ausgewertet durch WKO/Exploreal

# Entwicklung der Nachfrage in Österreich

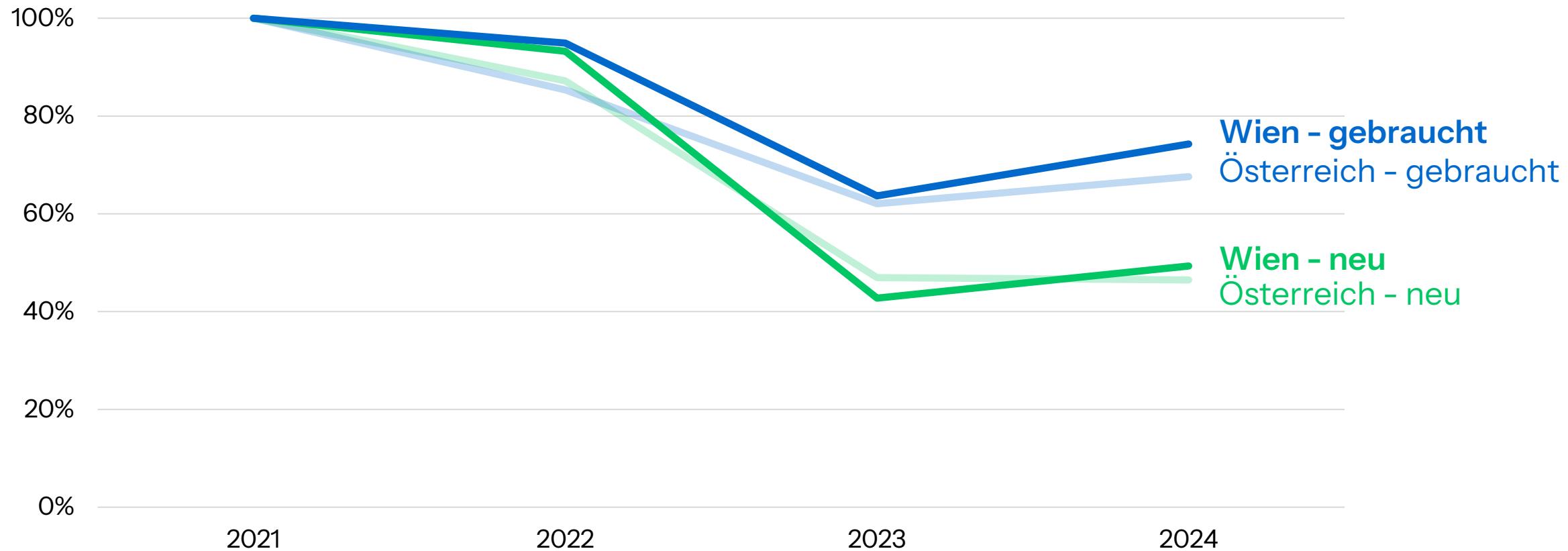
Anzahl an Transaktionen von Wohnimmobilien jahresweise als Index (2021=100)



eigene Berechnung auf Basis Grundbuch, ausgewertet durch Statistik Austria / ZT datenforum, Compass/DSS, Remax/Immounited, WKO / ZT datenforum; auf Basis Neubauangebot ausgewertet durch WKO/Exploreal

# Entwicklung der Nachfrage

Anzahl an Transaktionen von Wohnungen jahresweise als Index (2021=100)



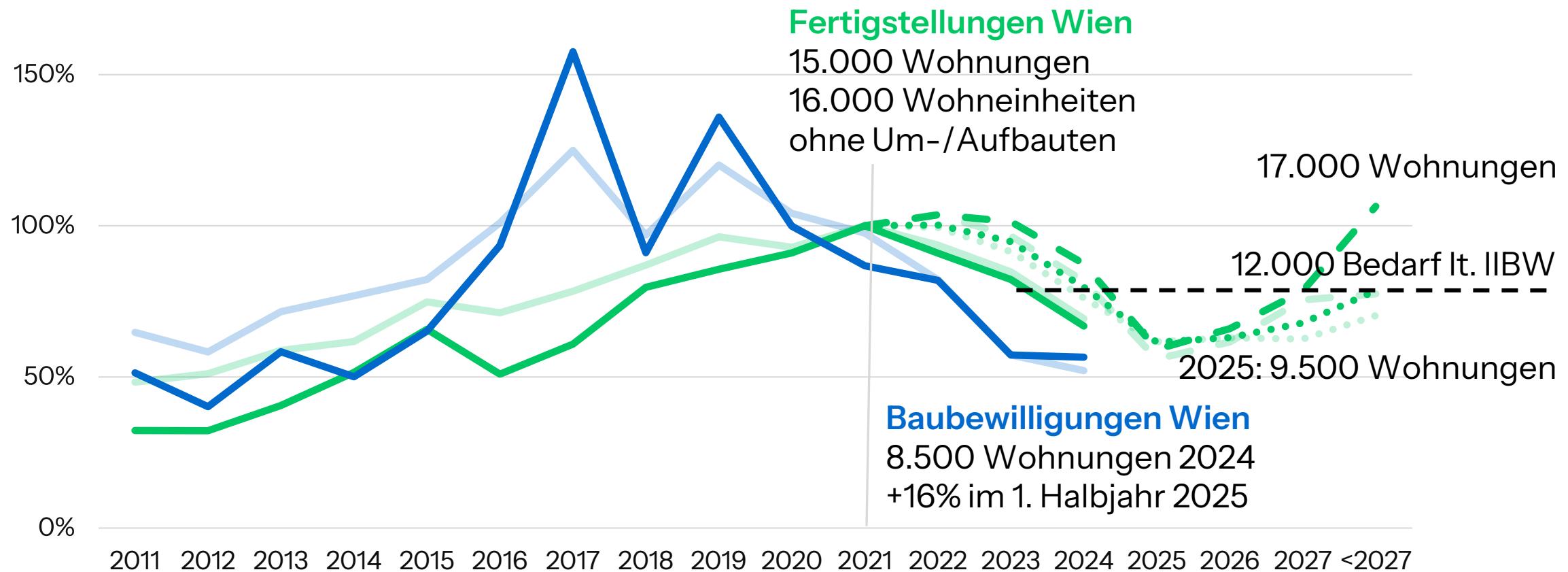
Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ZT Datenforum

# Wohnungsangebot

- wenig elastisch, dh folgt grundsätzlich der Nachfrage aber abgesehen von
  - spekulativen Bauten
  - regulatorisches Umfeld
- = nicht prognostizierbar
- Faktor Zeit
  - Wirkungsverzögerungen sind zu erwarten
  - heutige Preise berücksichtigen bereits Demographie

# Entwicklung des Angebots

Anzahl an Fertigstellungen von Wohnungen im Geschoßwohnungsbau als Index (2021 = 100)



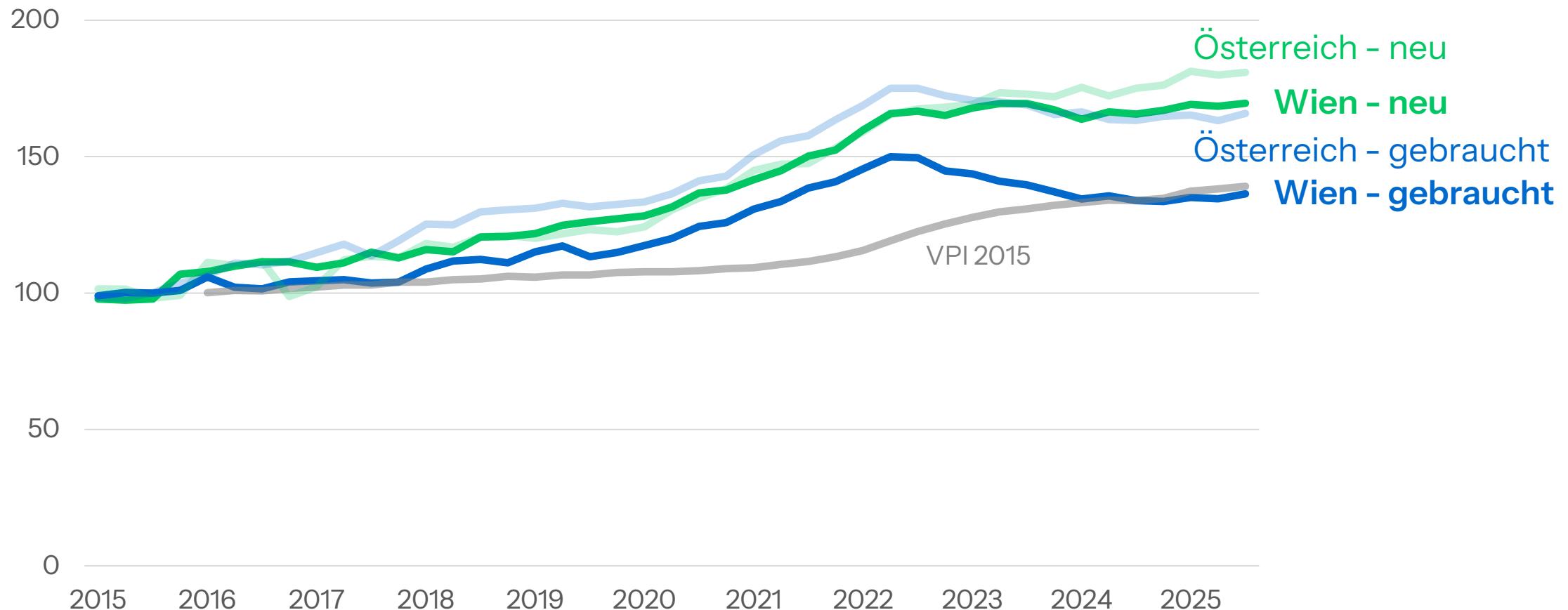
Quelle: Eigene Berechnung und Prognose auf Basis Statistik Austria sowie WKO/Exploreal

# Aktuelles Angebot - Absorption

- Eigentum Wien aktuell
    - 20.000 Wohnungen am Markt
    - davon 9.000 Bauträger-Wohnungen
  - Absorption, bis 2021 **ca. 1 Jahr**
    - 14.000 Wohnungen am Markt
    - davon 6.000 Bauträger-Wohnungen
  - Nachfrage, aktuell
    - 9.000 Wohnungen
    - davon 2.500 Bauträger-Wohnungen
- 
- = Absorptionsrate bei rund 2 Jahren  
bei Bauträger-Wohnungen aber immer noch **fast 4 Jahre**

# Preise = Vergleichspreise

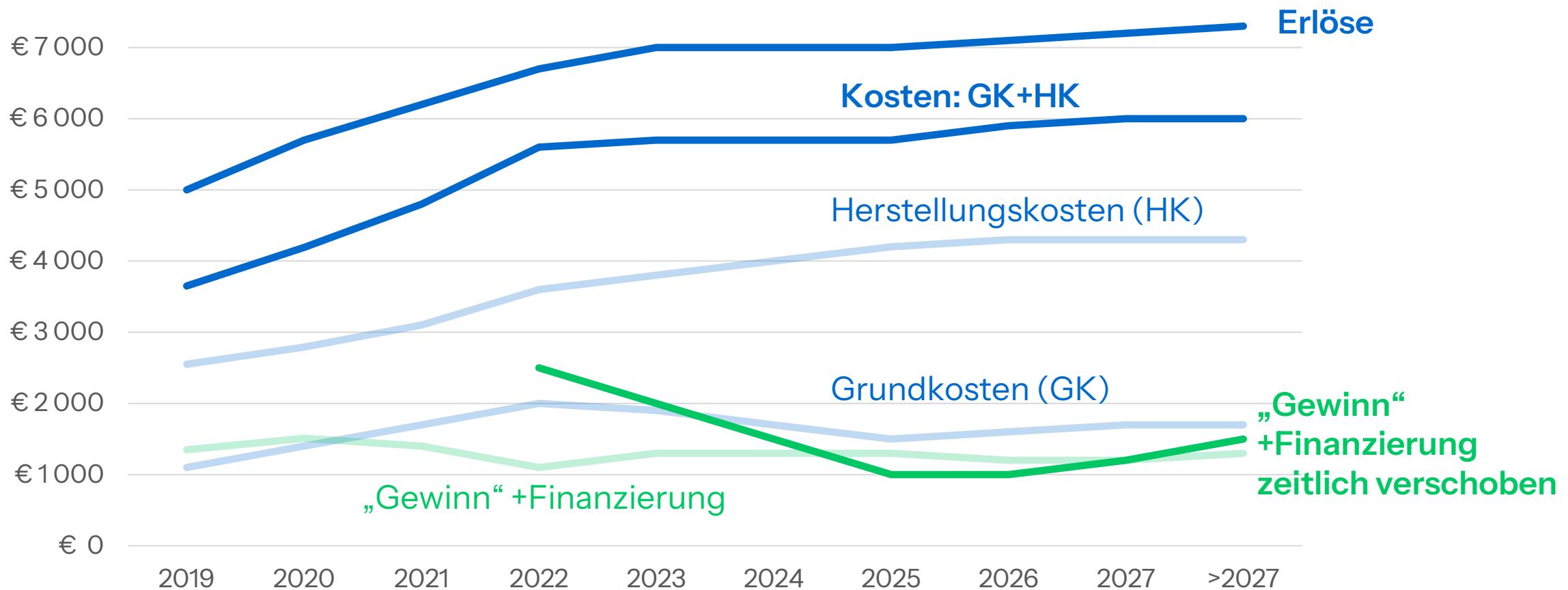
Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien (2015 = 100)



Quelle: eigene Berechnung auf Basis Wohnimmobilienpreisindex OeNB, DataScience Service GmbH (DSS),  
VPI Statistik Austria

# Residualwertverfahren = Kostenpreis

Entwicklung der Kosten und Erlöse pro m<sup>2</sup> Nutzfläche für Bauträger in Wien (schematisiert)



eigene Darstellung ua auf Basis Popp (Herstellungskosten Wien gehoben)

/A immoanalysen<sup>at</sup>

# 9 Punkte Quo vadis Bauträger

»live until 2100«

- Schock aus 2022 ist überwunden
- Das Warten geht zu Ende
- Altes wird abgeschlossen
- Wieder-Einkauf startet
- Bauen wird noch kostenbewusster
- Große dominieren
- Kleine nutzen ihre Chance
- Vertrauen wird zurückgewonnen
- Qualität bleibt bis 2100



# Vielen Dank!

mehr GROSSE News?  
**immofakten per E-Mail**

neueste Zahlen zum Marktgeschehen  
im monatlichen Newsletter



**IA immoanalysen.at**  
fundierten Werten vertrauen.



[immoanalysen.at/form/newsletter](http://immoanalysen.at/form/newsletter)