

# Bauträgermarkt 2025 – quo vadis

---

»survive until 2025 – live until 2100«

Keynote von Matthias Grosse

ÖVI Bauträgertag | 27. November 2025

# aktuelle Meldungen

08:03 5G



08:40

Alle Aktivitäten



Michael Schmidt  
23.549 Follower:innen

✓ Follower:in

Beiträge

Kommentare

Videos

Bilder

Nach zwei sch  
2025 die Tren  
heimischen Im  
spürbar. Eiger  
laut Engel & V  
der Erholung.  
Jahresvergleich  
Häusern sog  
Das Transakti  
Wohnungen lie  
Milliarden Eur  
Einfamilienhäu  
Milliarden. Wie  
Marktbelebun  
des Transakti  
Prozent. Für 2  
Unternehmen

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

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

#news #immobilien #realestate



	2020	2021	2022	2023	2024
Wien	€ 11.150	€ 14.402	€ 18.500	€ 24.767	€ 18.722
2. Linz	€ 9.141	€ 7.208	€ 8.807	€ 9.780	€ 8.241
3. Salzburg	€ 7.564	€ 5.955	€ 6.846	€ 10.120	€ 7.980
4. Wien	€ 9.436	€ 8.725	€ 10.120	€ 10.722	€ 9.811
5. Wien	€ 7.392	€ 7.685	€ 7.510	€ 8.962	€ 7.475
6. Wien	€ 7.388	€ 6.874	€ 6.860	€ 9.120	€ 7.120
7. Wien	€ 7.084	€ 7.426	€ 7.983	€ 10.721	€ 8.482
8. Wien	€ 6.100	€ 7.714	€ 8.202	€ 7.715	€ 8.202
9. Wien	€ 5.285	€ 6.060	€ 6.068	€ 10.230	€ 9.435
10. Wien	€ 5.095	€ 5.413	€ 5.501	€ 4.319	€ 5.401
11. Wien	€ 5.086	€ 5.505	€ 5.501	€ 4.481	€ 5.501
12. Wien	€ 5.212	€ 5.885	€ 6.077	€ 5.511	€ 6.083
13. Wien	€ 6.038	€ 7.597	€ 8.801	€ 10.140	€ 8.241
14. Wien	€ 6.129	€ 6.020	€ 6.489	€ 7.180	€ 6.381
15. Wien	€ 6.316	€ 5.970	€ 6.900	€ 6.900	€ 6.082
16. Wien	€ 6.280	€ 6.216	€ 6.800	€ 6.180	€ 6.216
17. Wien	€ 7.280	€ 7.280	€ 7.280	€ 7.280	€ 7.280

08:36



Raiffeisen Research Portal - H  
raiffeisenresearch.com

5G



Eigentum

## Ab jetzt steigen Immobilienpreise wieder und sie werden es weiter tun

Die Preise für Wohneigentum sind seit Mitte 2022 gefallen. Doch heuer zeichnet sich eine Trendwende ab, die sich 2026 fortsetzen dürfte. Was das für die Leistbarkeit von Haus und Wohnung bedeutet.

kürzer, die Temperaturen  
nd die Immobilienpreise  
Auf das Auf und Ab in  
hritten im ersten Halbjahr  
n dritten Quartal ein großer



08:39

5G

news ORF.at



VIENNA.AT



WIEN

## Neubaukrise lässt Preise am heimischen Immobilienmarkt steigen

Von . - 15.10.2025 05:00  
(Akt. 15.10.2025 05:00)



Die Neubaukrise ist Preistreiber. ©APA/ZOE-SOPHIE  
ZIMMERMANN (Symbolbild)

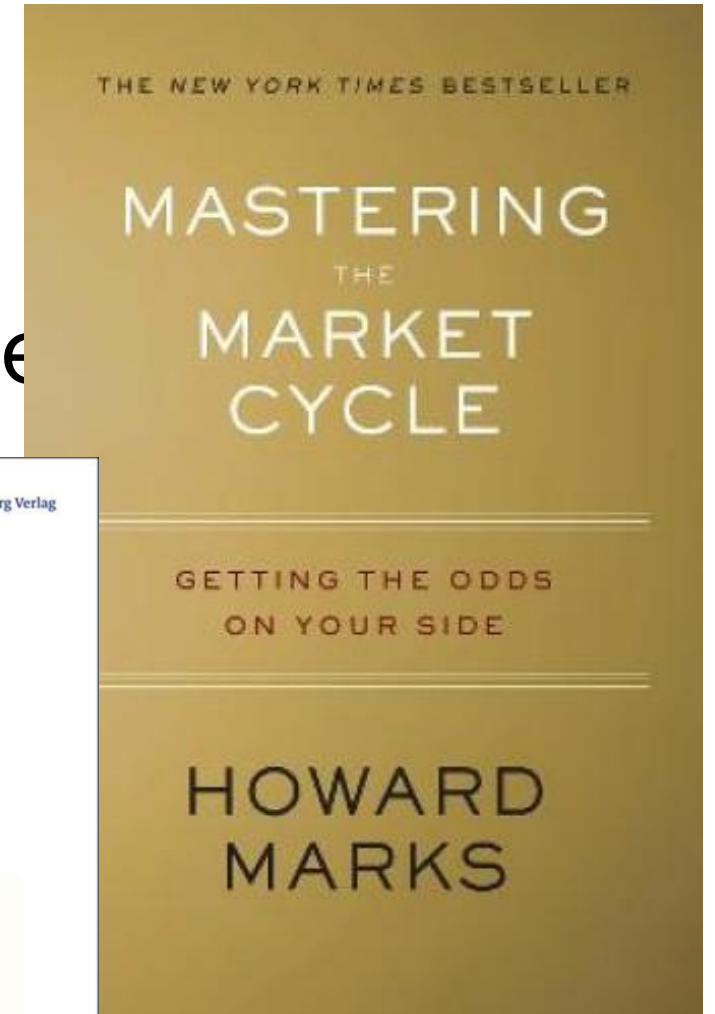
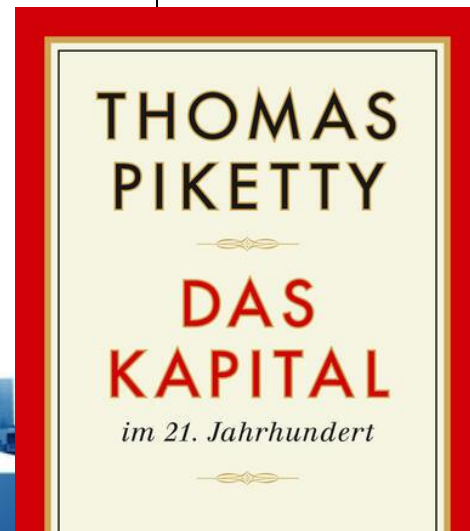
Online seit gestern, 23.22

er österreichische Immobilien  
t auf dem Weg der Besserung. 2025



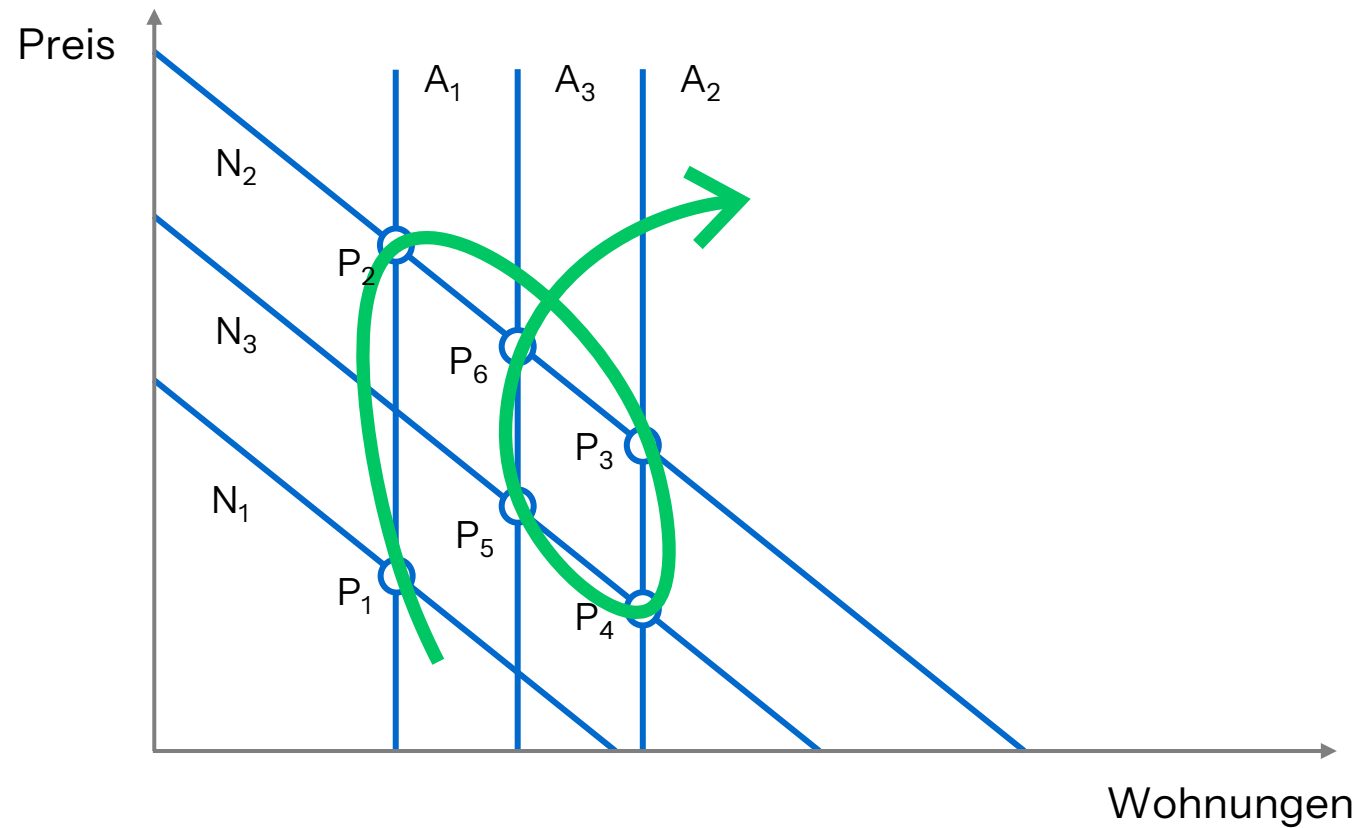
# Basic VWL für die Immobilienwirtschaft

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



# Mehr VWL – Faktor Zeit

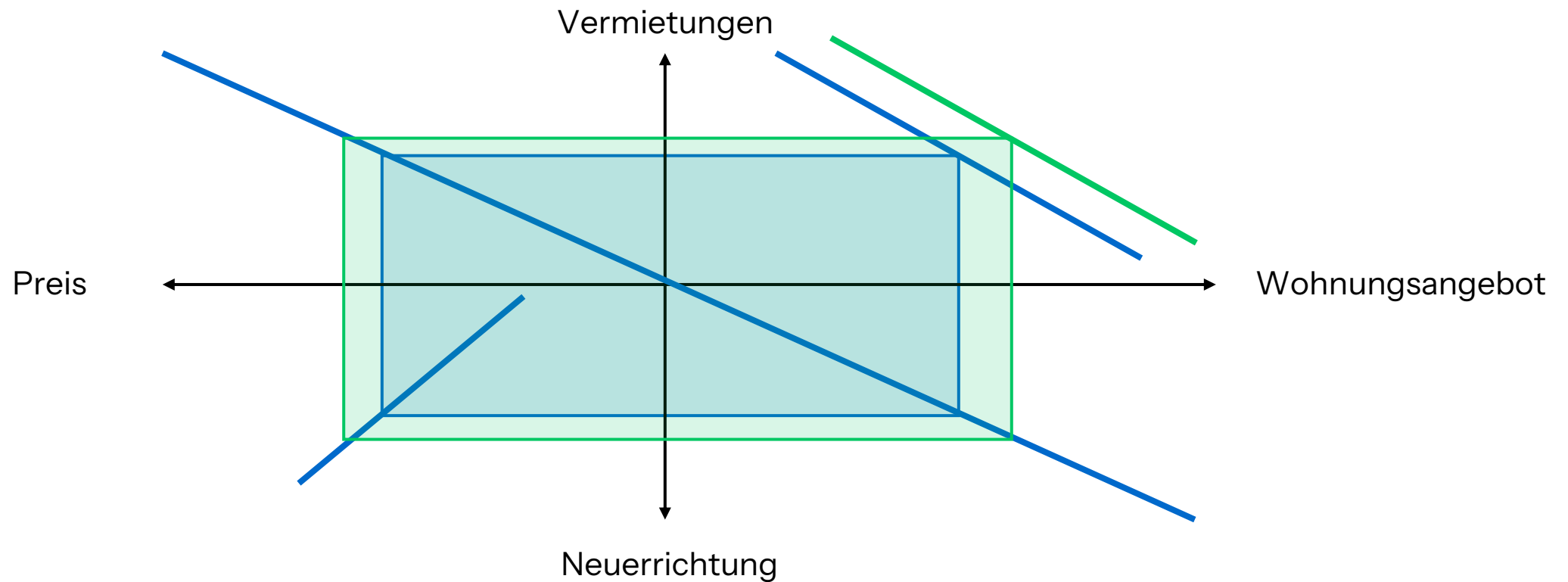
Auswirkungen der Veränderung von Angebot (A) und Nachfrage (N) auf den Preis (P)



eigene Darstellung nach Just

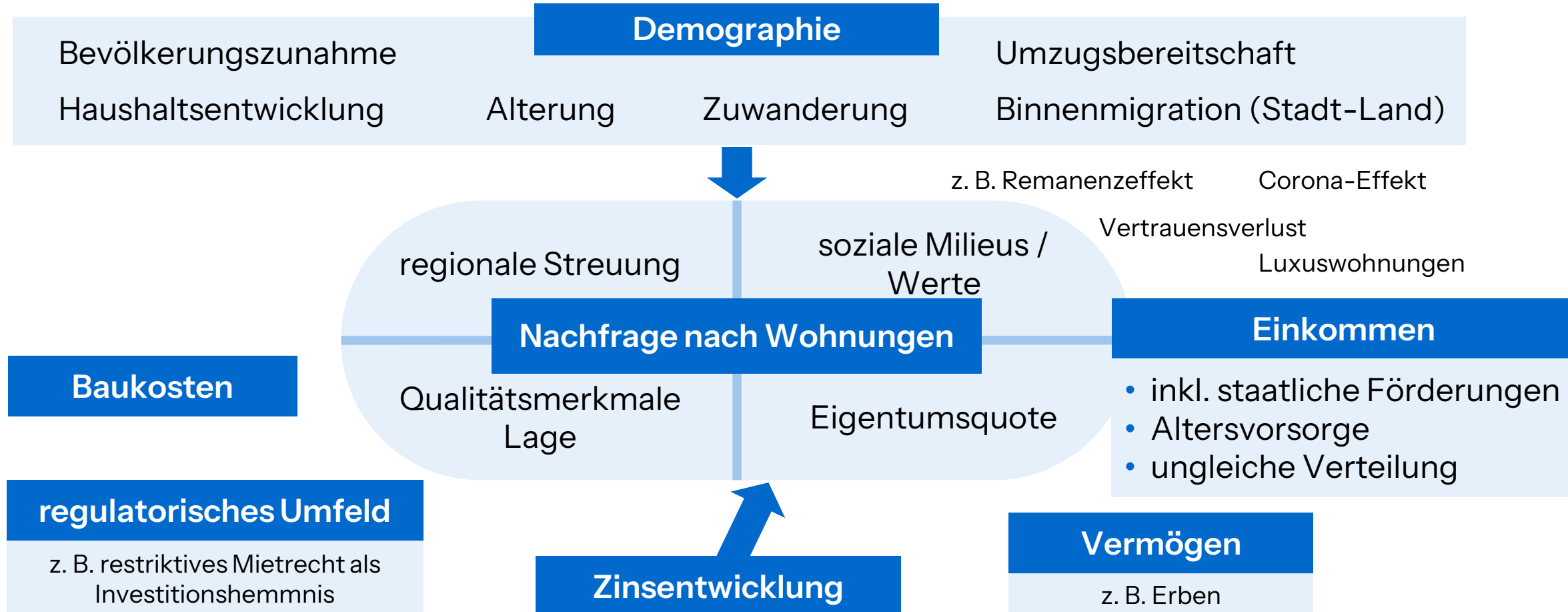
# Noch mehr VWL

## Auswirkungen der Veränderung von Nachfrage nach Vermietungen



# Wohnungsnachfrage

## Bestimmungsfaktoren und Segmentierung



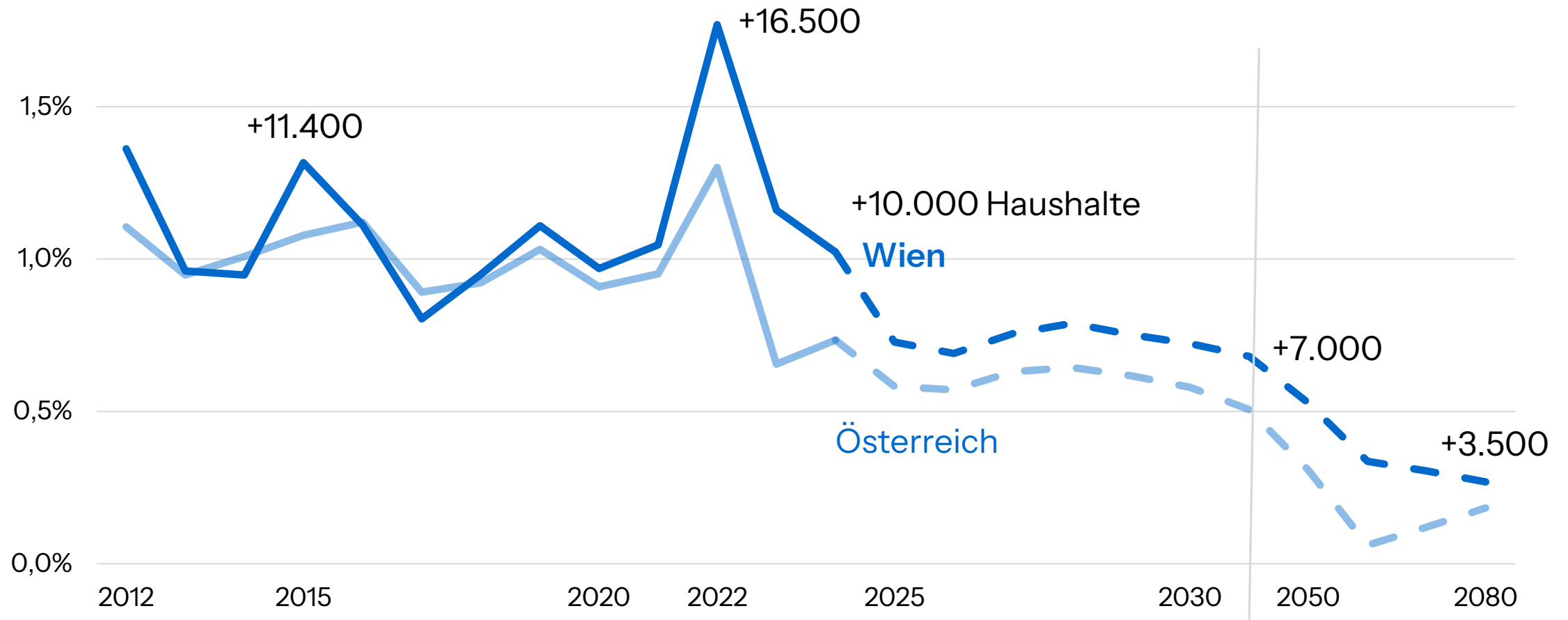


# Ein Sinn-Bild



# Entwicklung demographische Nachfrage

Zuwachs an Privathaushalten pro Jahr in %

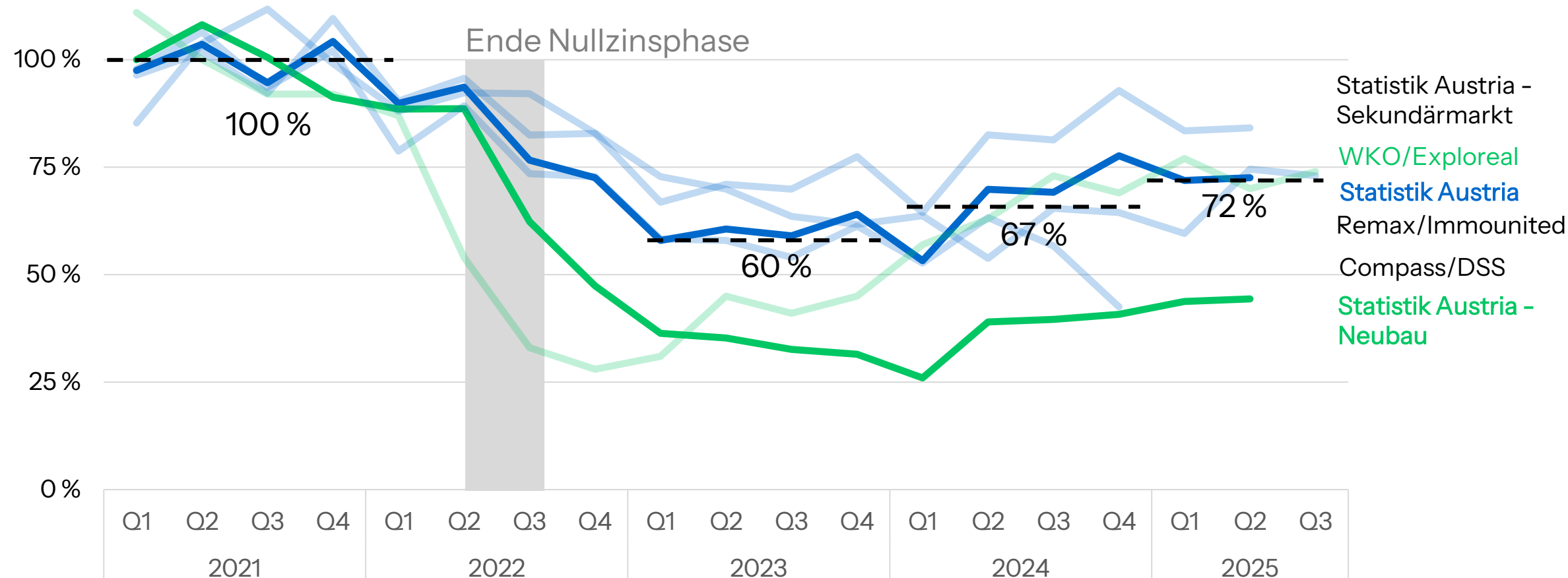


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Haushaltsprojektion Statistik Austria



# Entwicklung der Nachfrage in Österreich

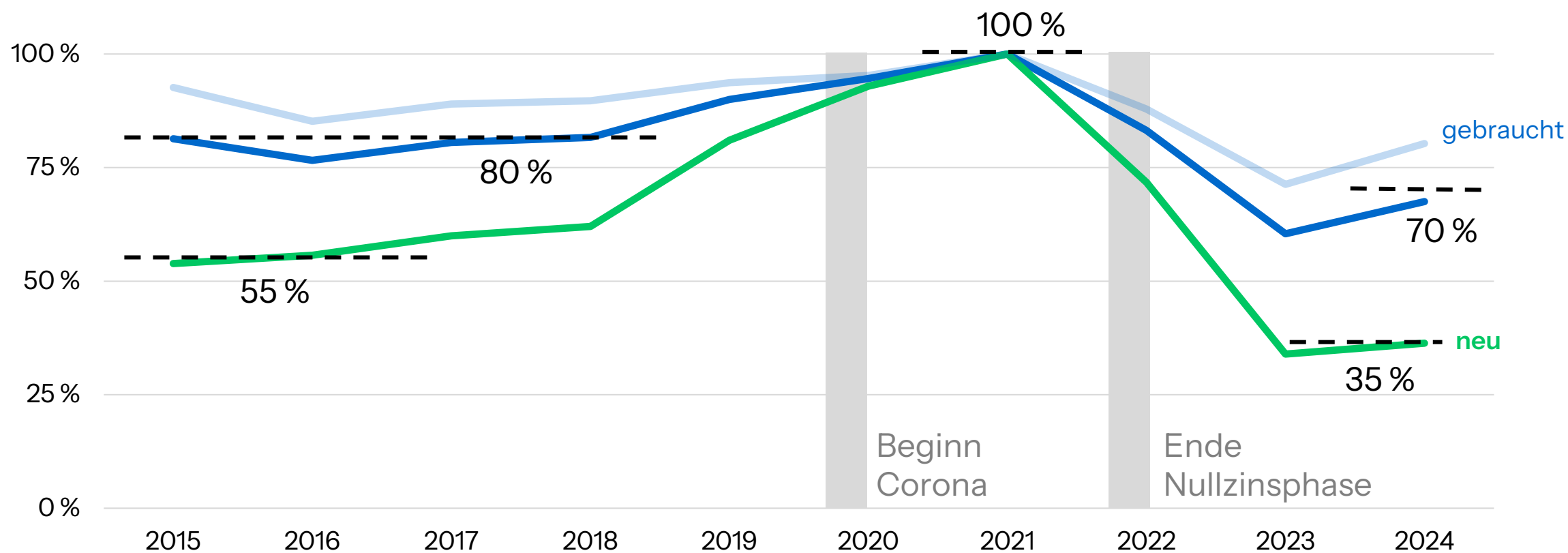
Anzahl an Transaktionen von Wohnimmobilien quartalsweise als Index (2021 = 100)



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

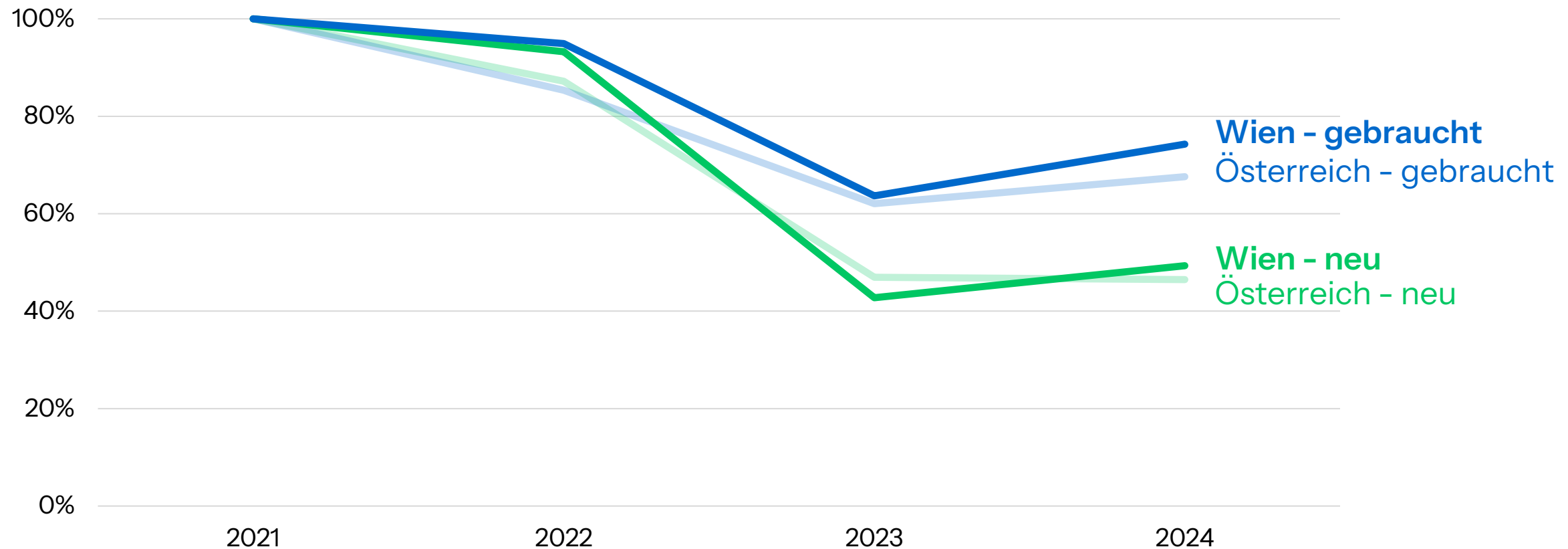
# Entwicklung der Nachfrage in Österreich

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



# Entwicklung der Nachfrage

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

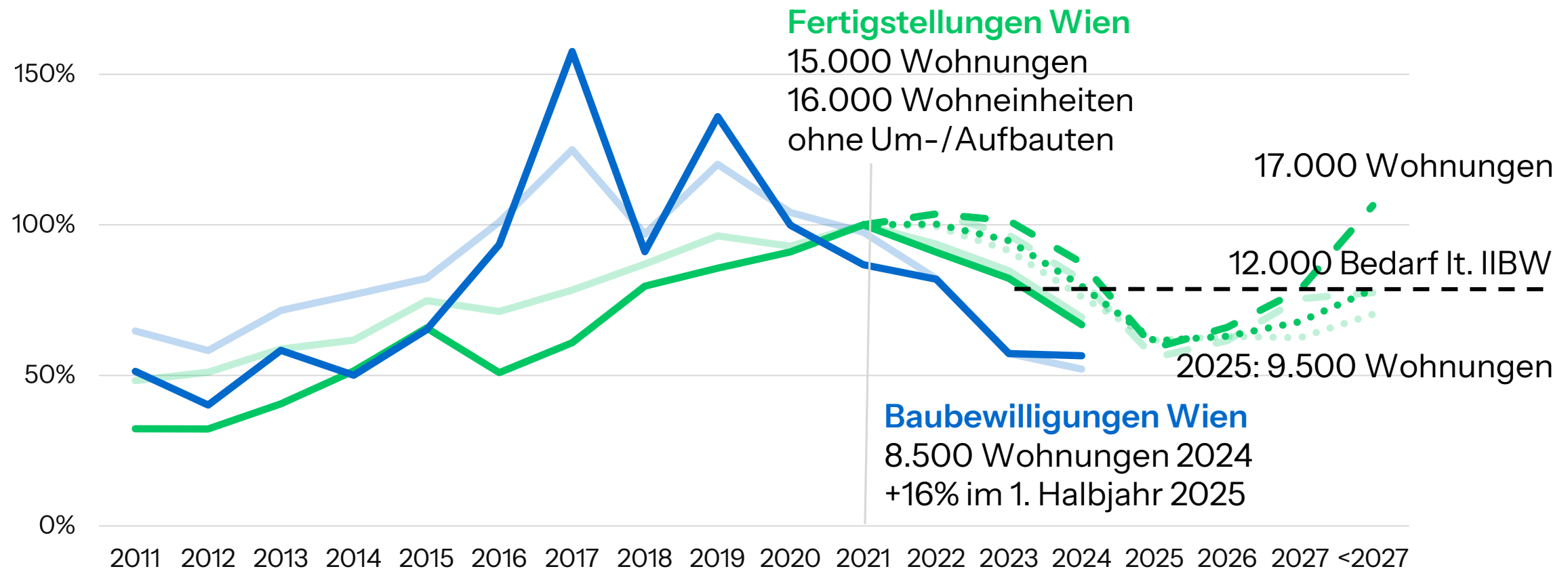


# Wohnungsangebot

- 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 Geschößwohnungsbau als Index (2021 = 100)



# 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

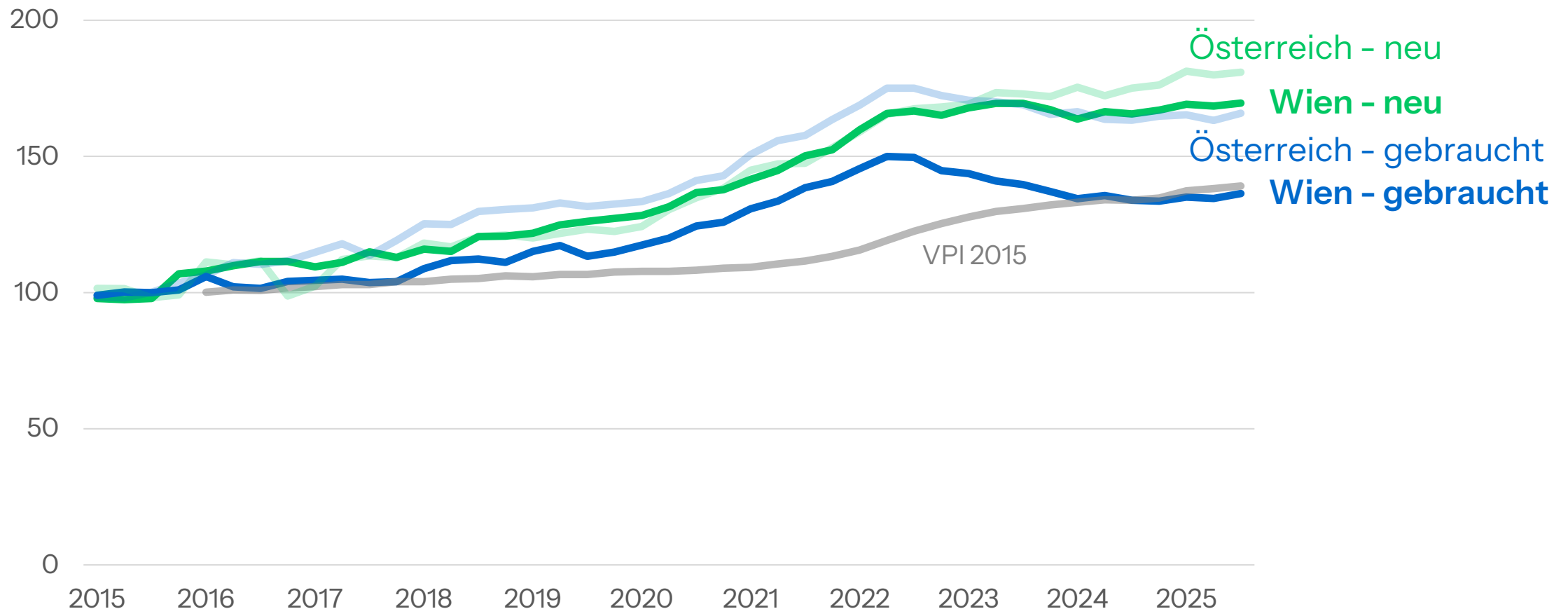
---

= Absorptionsrate bei rund 2 Jahren  
bei Bauträger-Wohnungen aber immer noch **fast 4 Jahre**



# Preise = Vergleichspreise

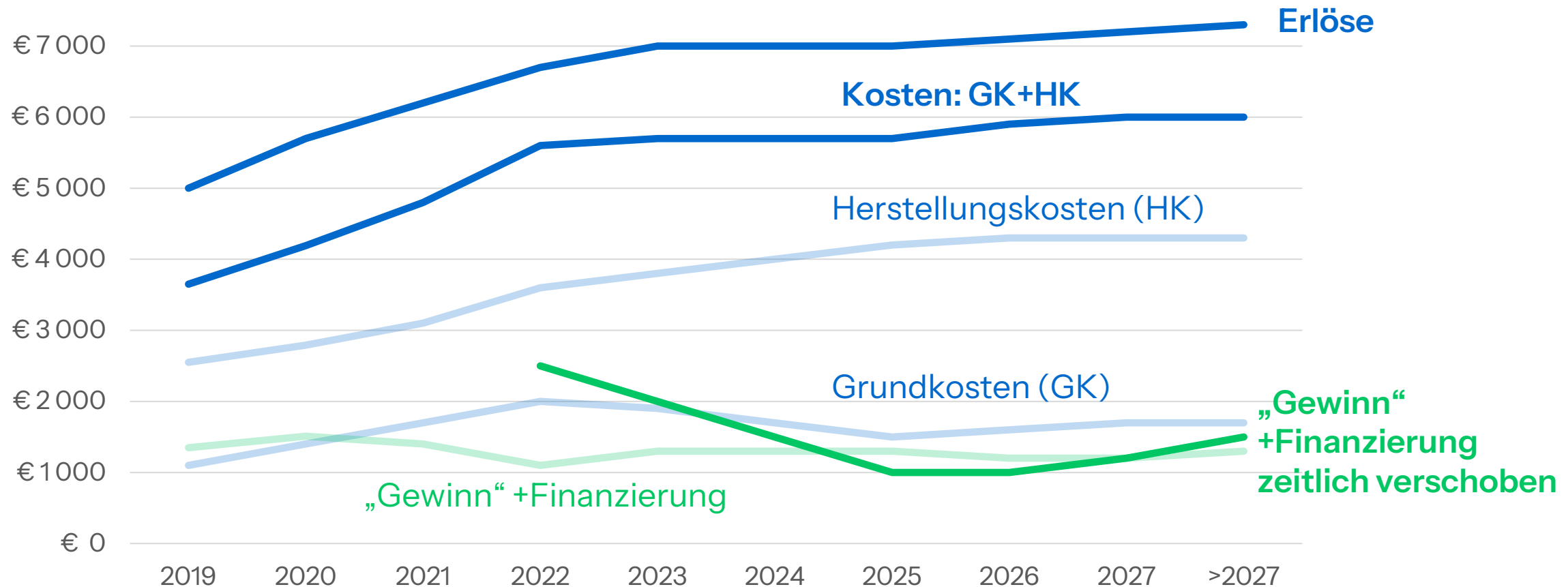
Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien (2015 = 100)



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)

# 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



jetzt kostenlos  
anmelden



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