

Die aktuelle Situation am Immobilienmarkt

Roland Jagersbacher



Die demografische Entwicklung in Österreich



Österreichische Bevölkerung wächst nördlich der Alpen und schrumpft im Süden

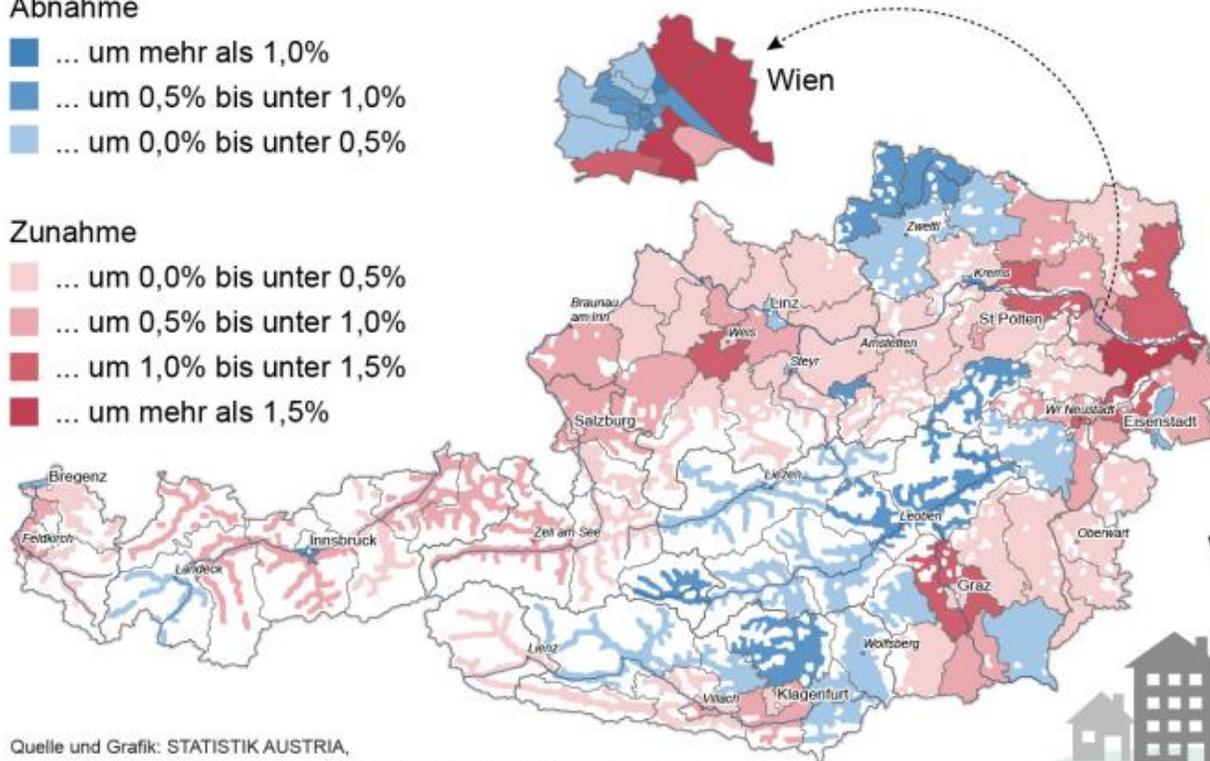
Bevölkerungsveränderung 2020 nach Politischen Bezirken

Abnahme

- ... um mehr als 1,0%
- ... um 0,5% bis unter 1,0%
- ... um 0,0% bis unter 0,5%

Zunahme

- ... um 0,0% bis unter 0,5%
- ... um 0,5% bis unter 1,0%
- ... um 1,0% bis unter 1,5%
- ... um mehr als 1,5%



Stärkstes Bevölkerungswachstum

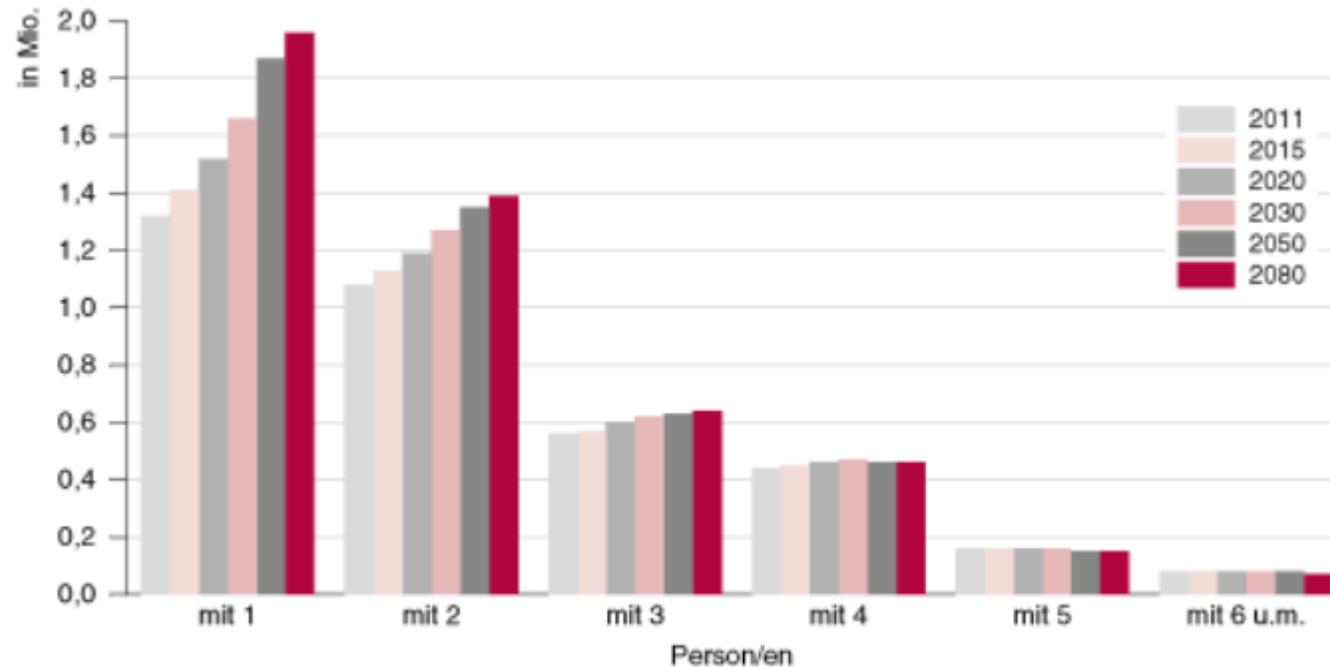


Stärkster Bevölkerungsrückgang

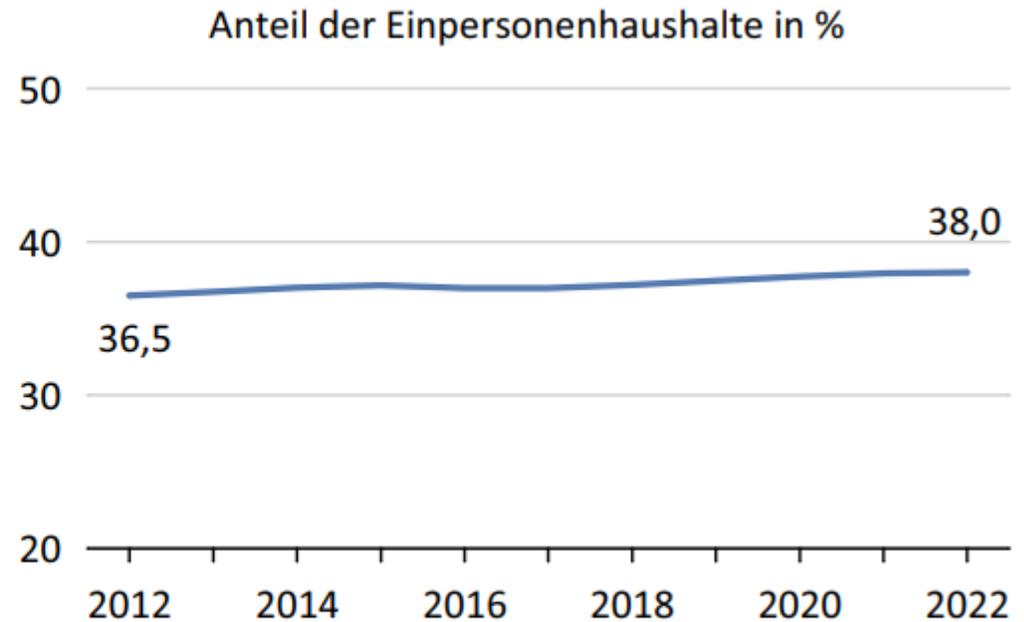
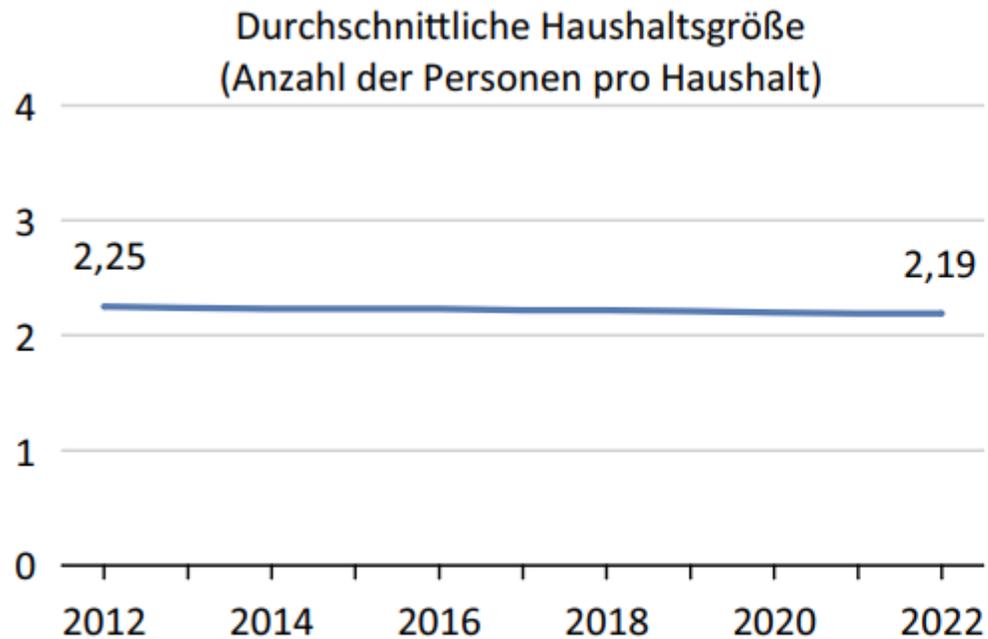


Quelle und Grafik: STATISTIK AUSTRIA, Statistik des Bevölkerungsstandes. Vorläufige Ergebnisse. – Erstellt am 11.02.2021.

Entwicklung der Privathaushalte nach Größe 2011 bis 2080



Durchschnittliche Haushaltsgröße der Hauptwohnsitzwohnungen sowie Anteil der Einpersonenhaushalte 2011-2021

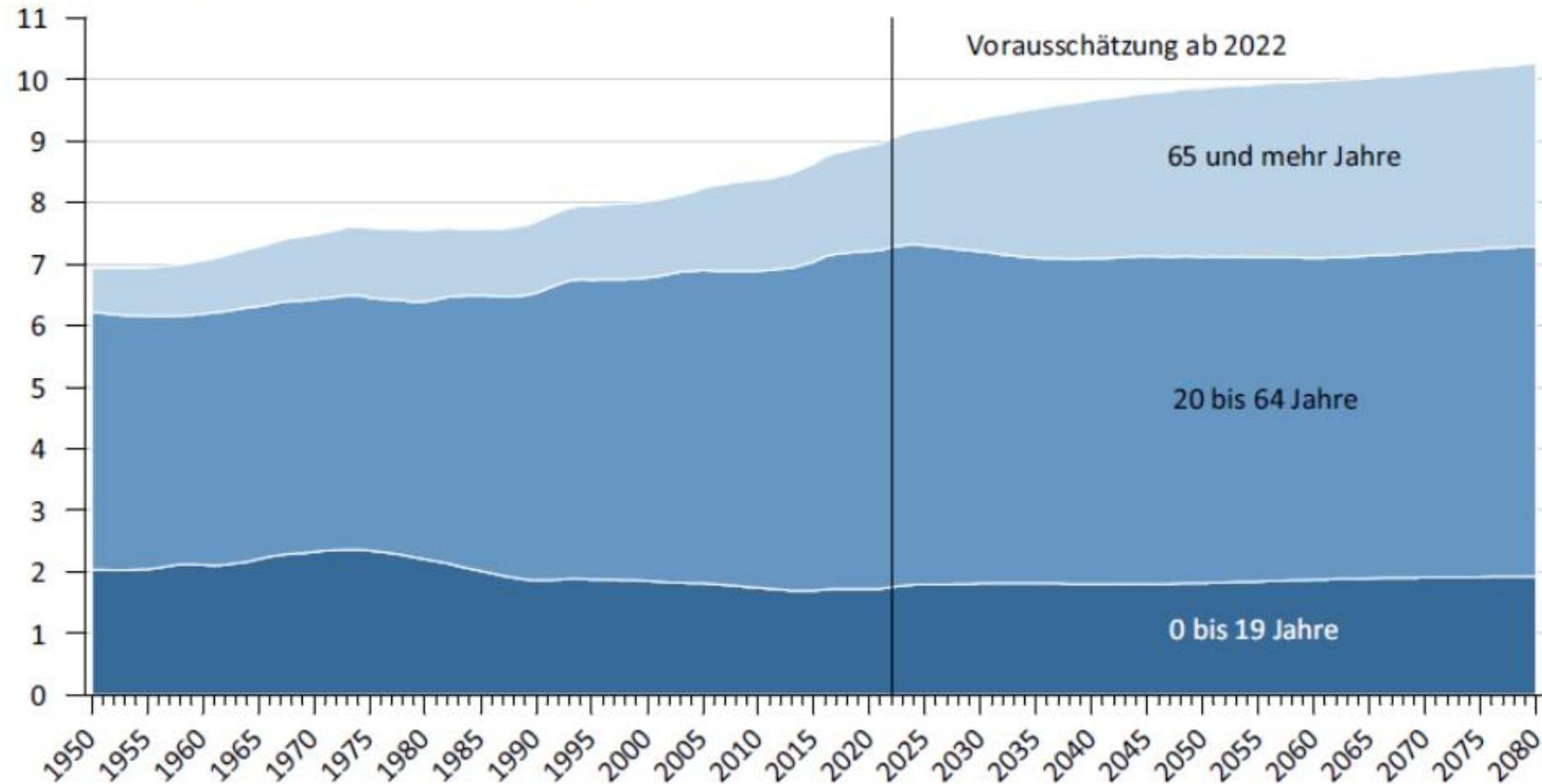


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus Wohnen.

1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

Bevölkerung 1950-2080 nach Altersgruppen (mittlere Variante)

Bevölkerung 1950-2080 nach Altersgruppen (mittlere Variante)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Bevölkerungsprognose 2022.

Immobilienmarktvolumen – Kauftransaktionen



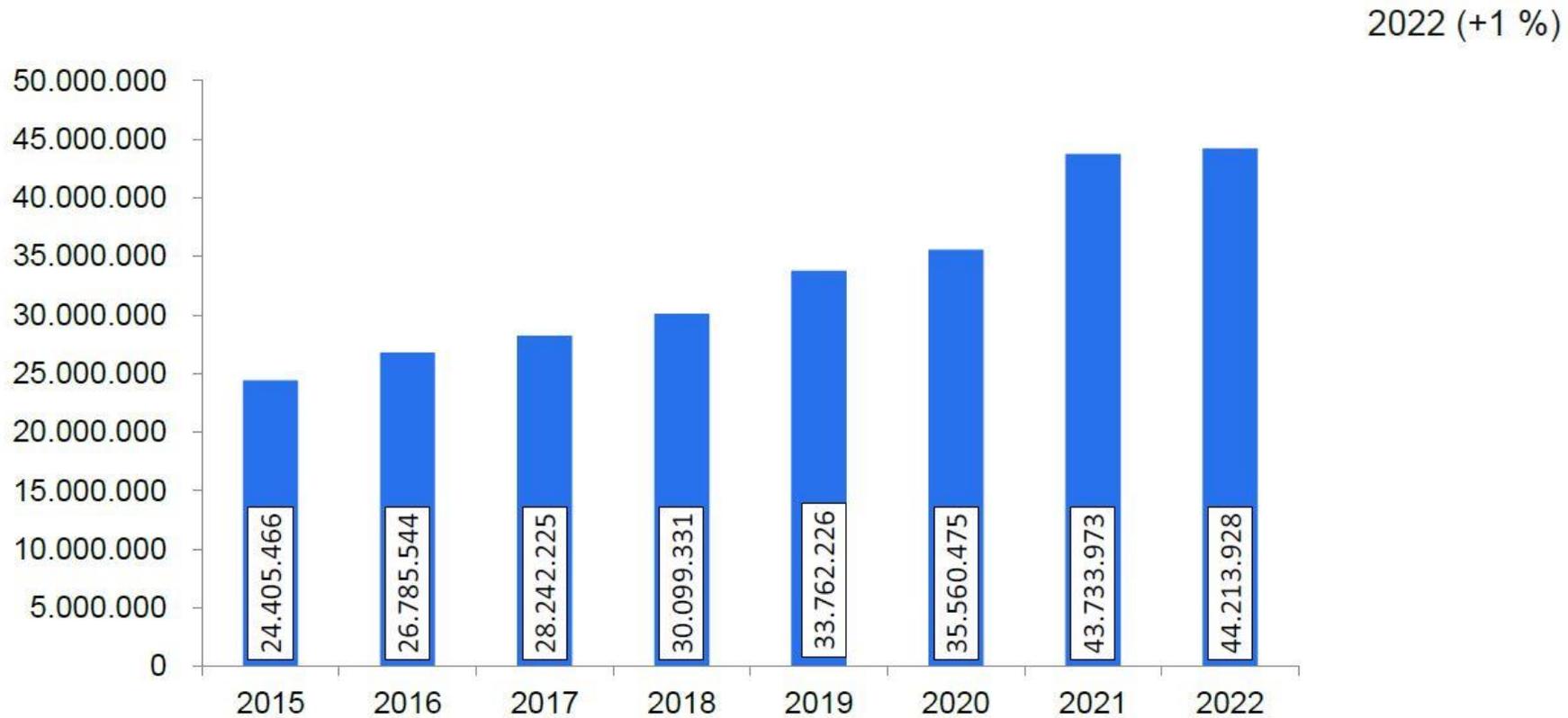
Volumen Österreich 2022

(in TEURO)

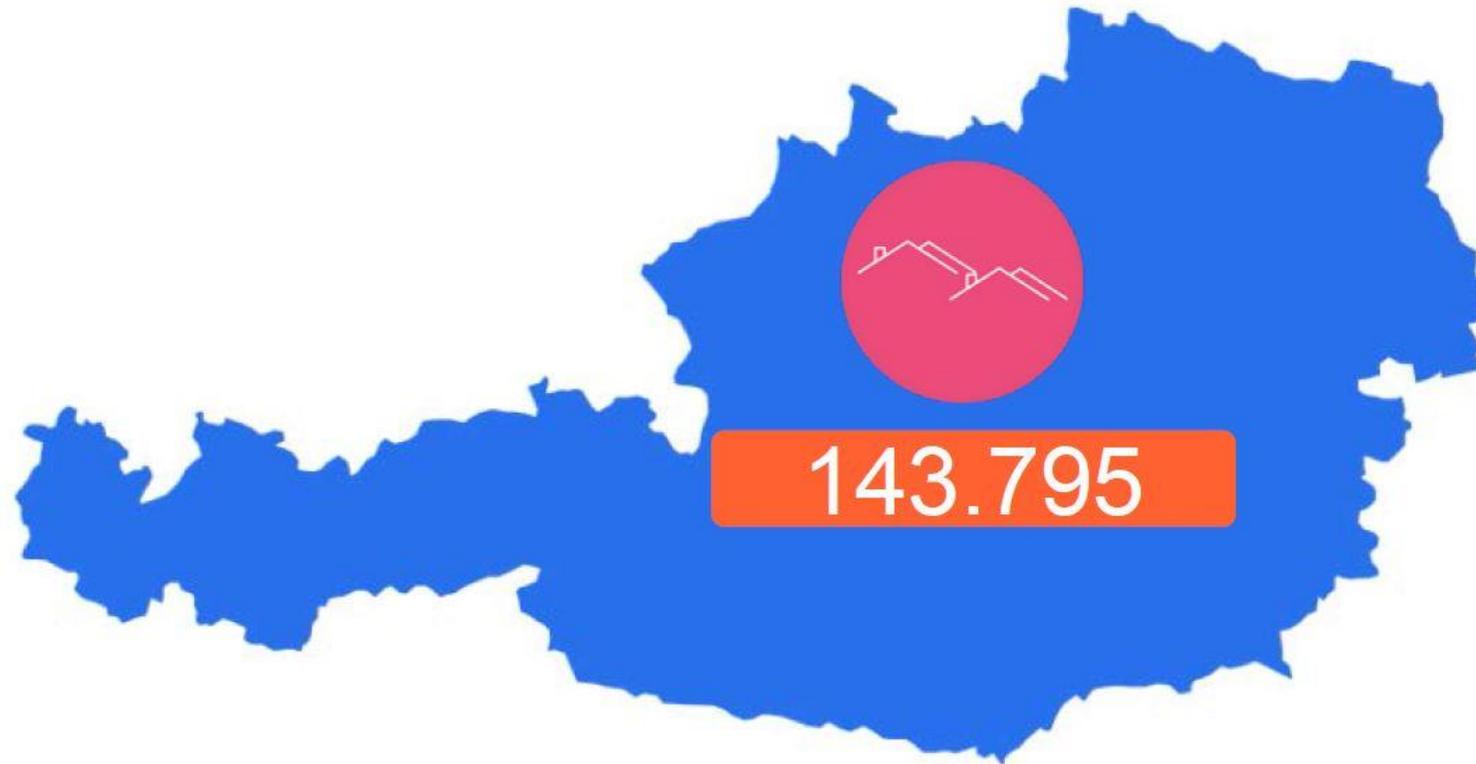


Entwicklung Transaktionsvolumen

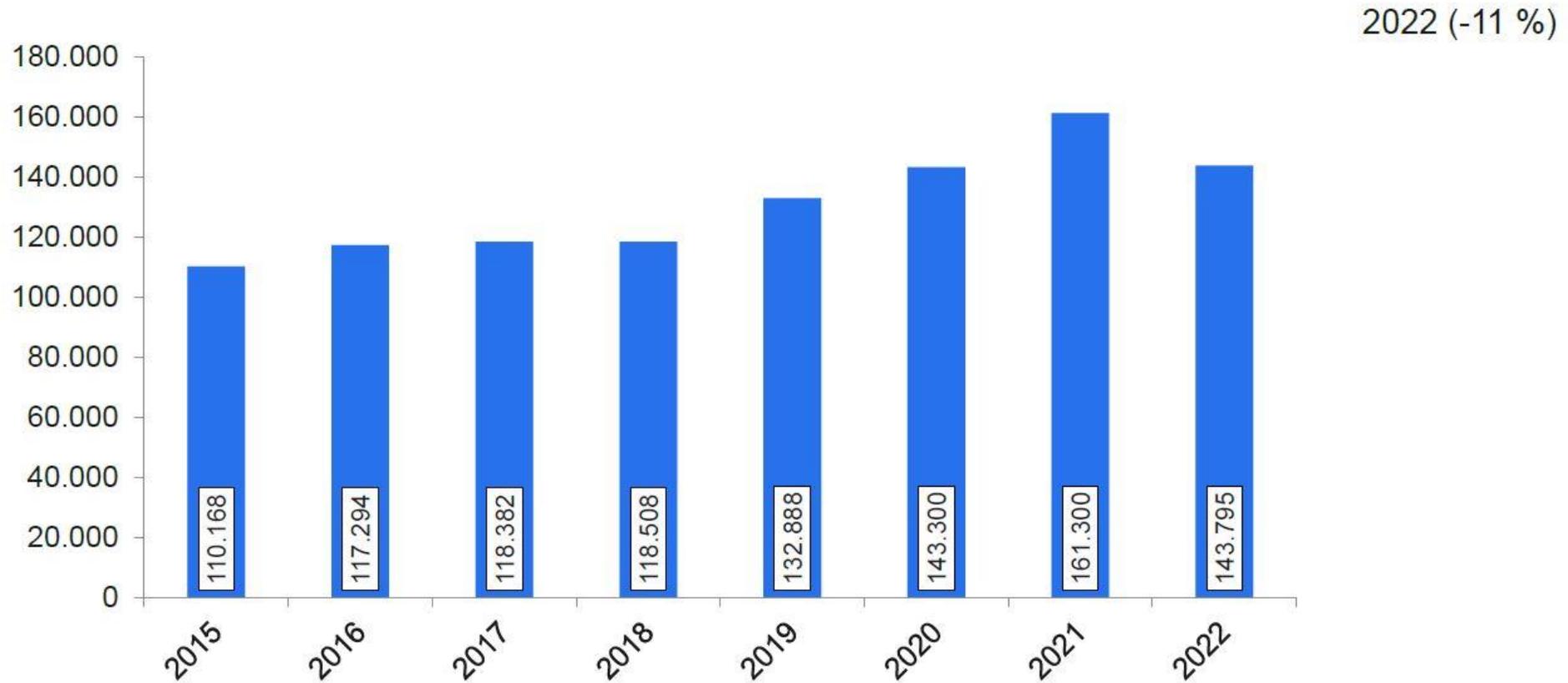
(in TEUR)



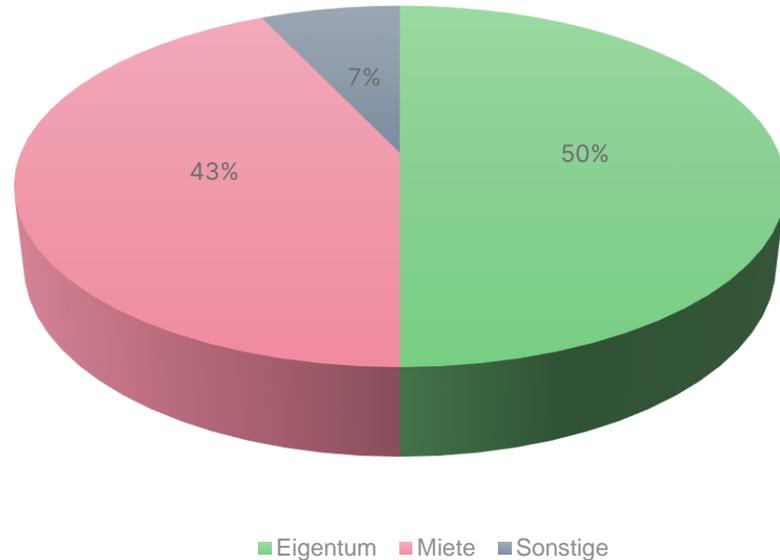
Anzahl der Immobilientransaktionen in Österreich 2022



Entwicklung der Transaktionszahl



Wohnsituation österreichische Haushalte



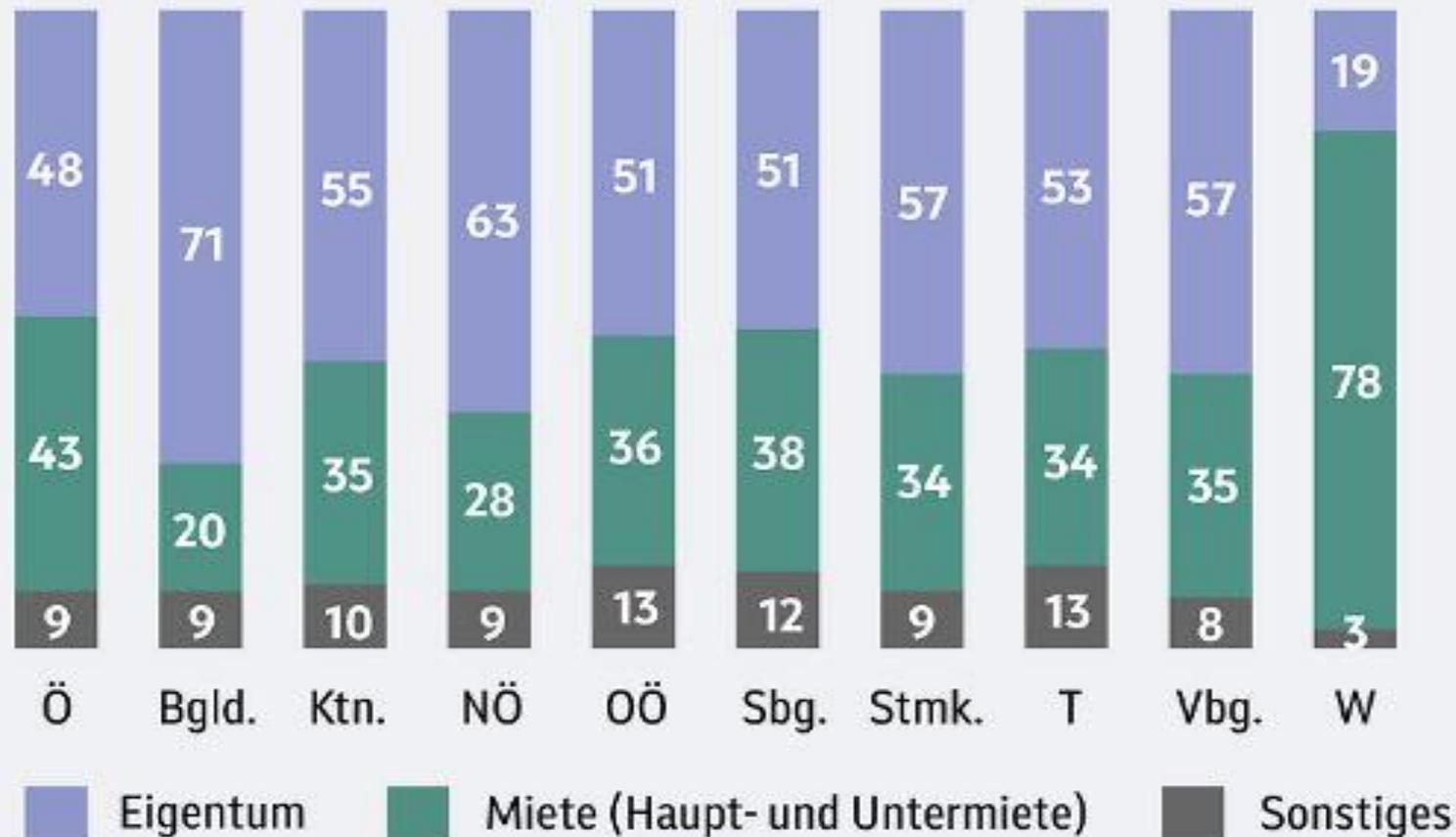
- Im internationalen Vergleich relativ niedriger Eigentümeranteil
- Laut Ergebnissen des Mikrozensus standen im Jahr 2022 ca. 50% der Hauptwohnsitze im Eigentum der Haushalte bzw. deren Verwandten, 43% waren gemietet (Rest sonstige Wohnformen)
- In den EU 27 beträgt der Eigentümeranteil durchschnittlich 70%

Wohnen – Statistik Austria

Grafik: ORF; Quelle: Statistik Austria

Anteil von Eigentum und Miete nach Bundesland

In Prozent

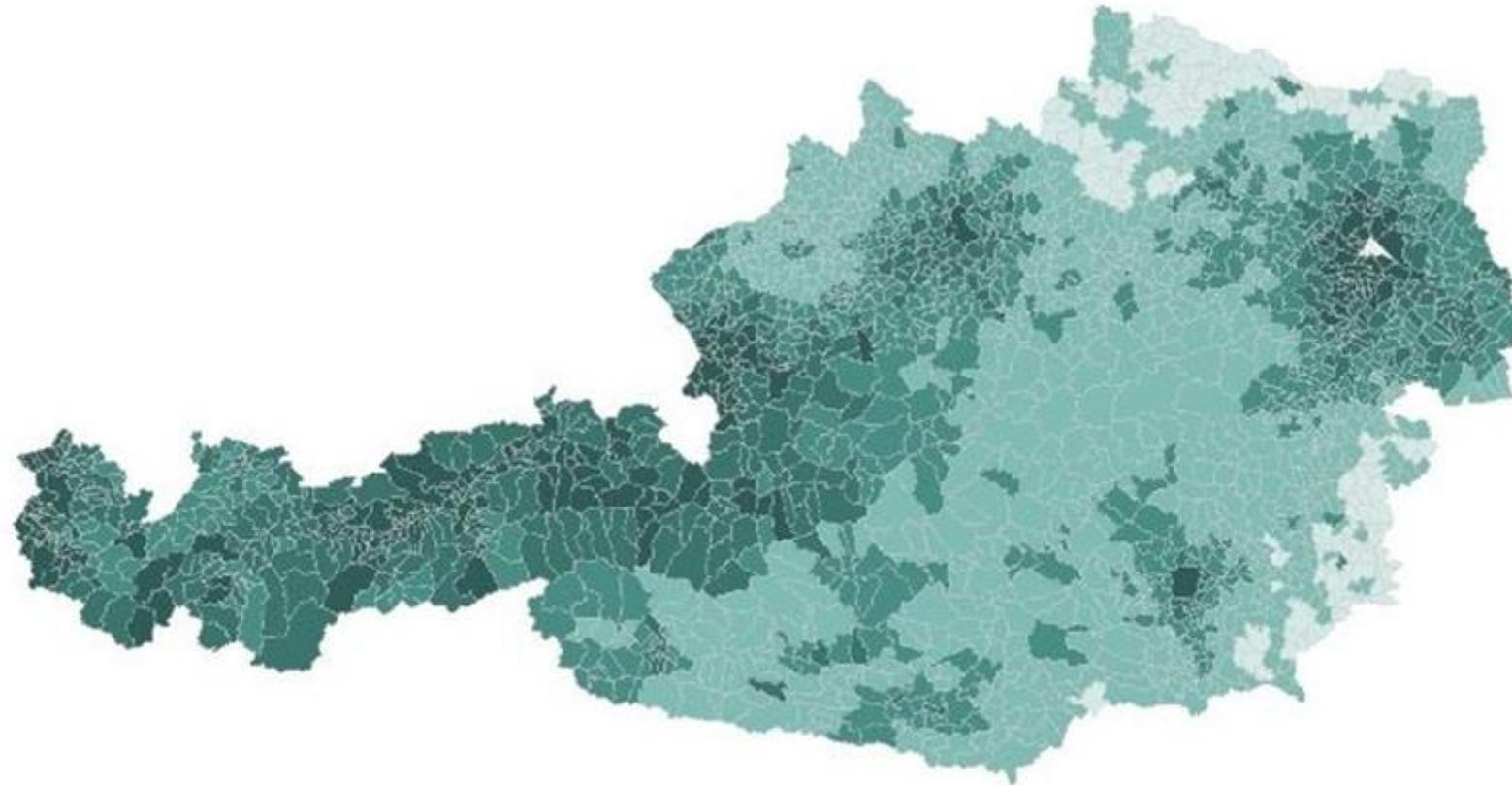


Immobilienpreise –

- **Entwicklung 2022**
- **Grundstückspreise**
- **Mieten**



Wohnen – Statistik Austria



■ ≥ 375 ■ ≥ 175 ■ ≥ 75 ■ ≥ 25 □ < 25

Quelle: Statistik Austria

Durchschnittliche Baugrundstückpreise 2018–2022

in Euro pro Quadratmeter

Wohnen – Statistik Austria

Grafik: APA/ORF; Quelle: Statistik Austria

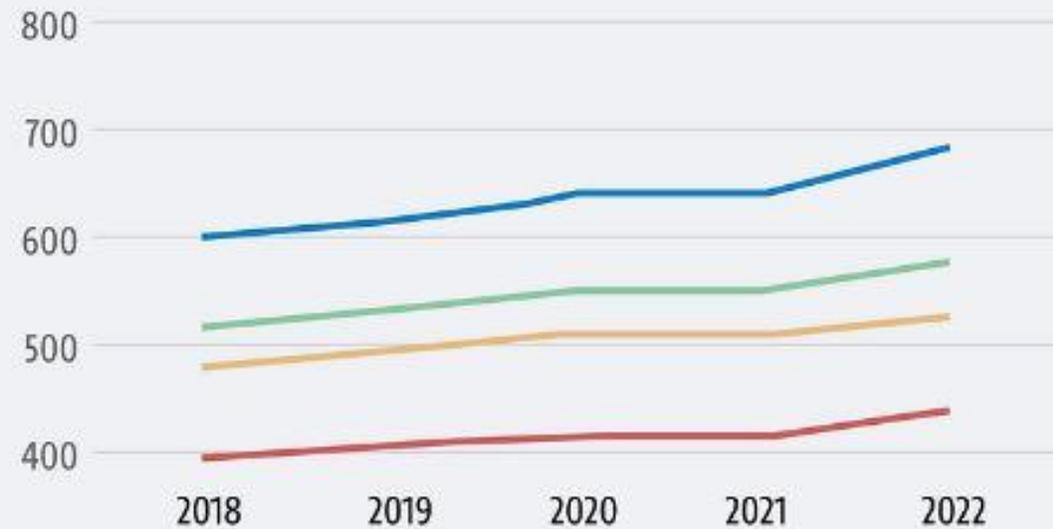


Wohnen – Statistik Austria

Grafik: ORF; Quelle: Statistik Austria

Wohnkosten in Hauptmiete (2018–2022)

Durchschnittliche Miete mit Betriebskosten pro Wohnung in Euro



- andere Hauptmiete
- Hauptmietwohnungen insgesamt
- Genossenschaftswohnung
- Gemeindewohnung

Richtwertmiete – Altbau vor 1945 Entwicklung Wien (10 Jahre)

- 1.4.2012 bis 31.3.2014: 5,16 Euro
- 1.4.2014 bis 31.3.2017: 5,39 Euro
- 1.4.2017 bis 31.3.2022: 5,58 Euro
- ab 1.4.2022: 6,15 Euro

Wien ab 1.4.2023: EUR 6,67
Stmk ab 1.4.2023: EUR 9,21

Aktuelle Einflussfaktoren am Wohnimmobilienmarkt



Die Herausforderungen am Markt

- „Die Leistbarkeit“ – wohnen wird immer teurer
- „Die Unsicherheit“ – die Preisentwicklung ist schwer vorhersehbar
- „Die demographische Entwicklung“ – der Wohnbedarf ändert sich
- FAZIT:
Verkäufer und Käufer warten ab – der Markt stagniert

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

