

# Marktanalysen Frühjahr 2026

---

»Märkte unter Druck«

Folienset von Matthias Grosse

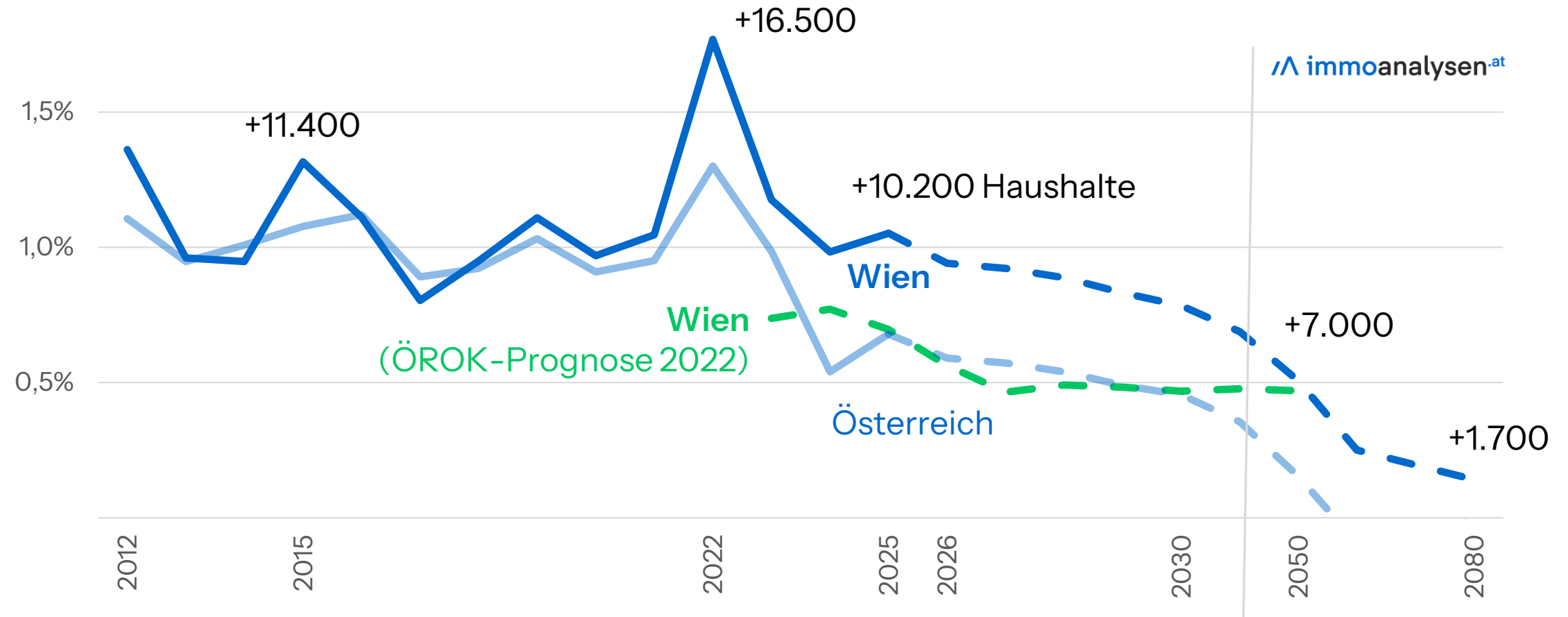
ÖVI Maklerdialog | 06. Mai 2026

# Wohnimmobilienmarkt

- Entwicklung Wohnimmobilienmarkt Österreich gesamt sowie nach urbanen Regionen (Wien, Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck) auf Basis publizierter Daten (Statistik Austria, ÖNB, Datendienstleister, Immobilienportale, Maklerunternehmen)
  - Nachfrage: Haushaltsentwicklung und -prognose
  - Angebotsseitig: Fertigstellungen, Baubewilligungen
  - Eigentum: Angebot, Transaktionszahlen, Grunderwerbsteueraufkommen, Kreditabschlüsse, Preisentwicklung
  - Miete: Angebot, Preisentwicklung

# Demographische Nachfrage – Wien

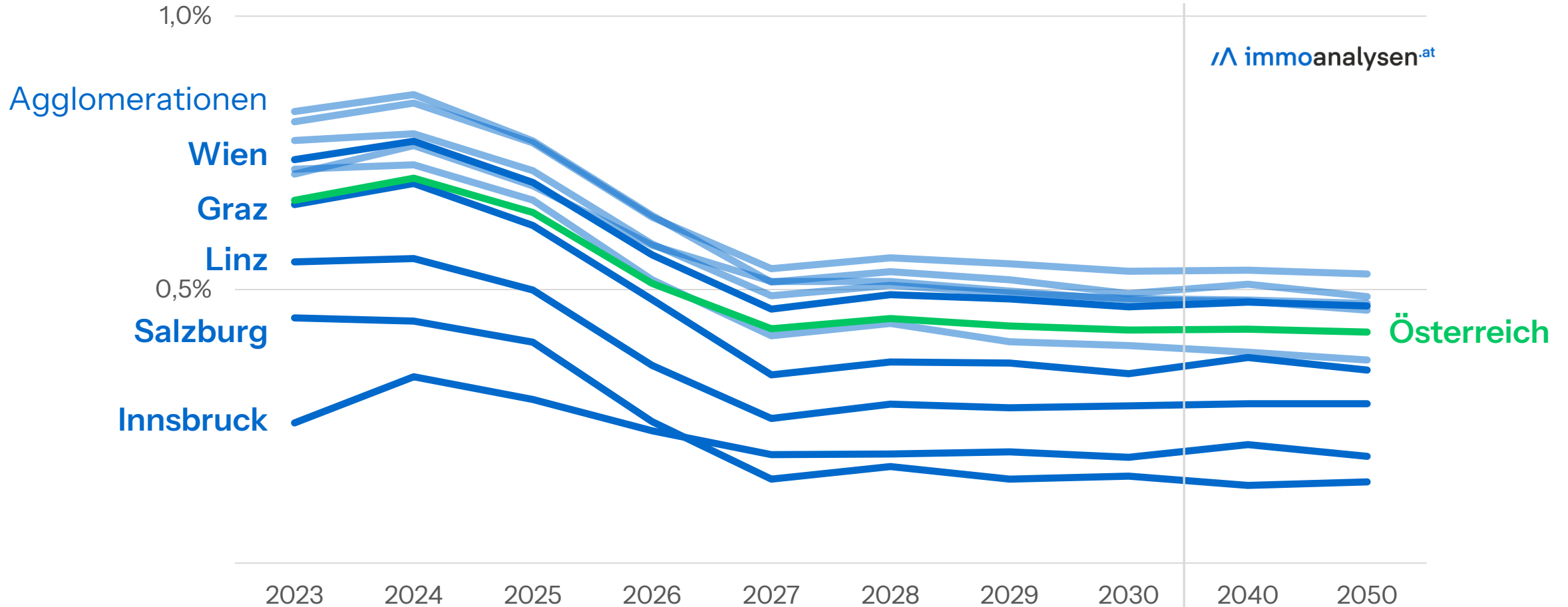
Zuwachs an Privathaushalten pro Jahr in %



Quelle: Haushaltsprojektion Statistik Austria, ÖROK-Haushaltsprognose 2022-2051; Grafik und Berechnungen: immoanalysen.at

# Demographische Nachfrage – Top 5

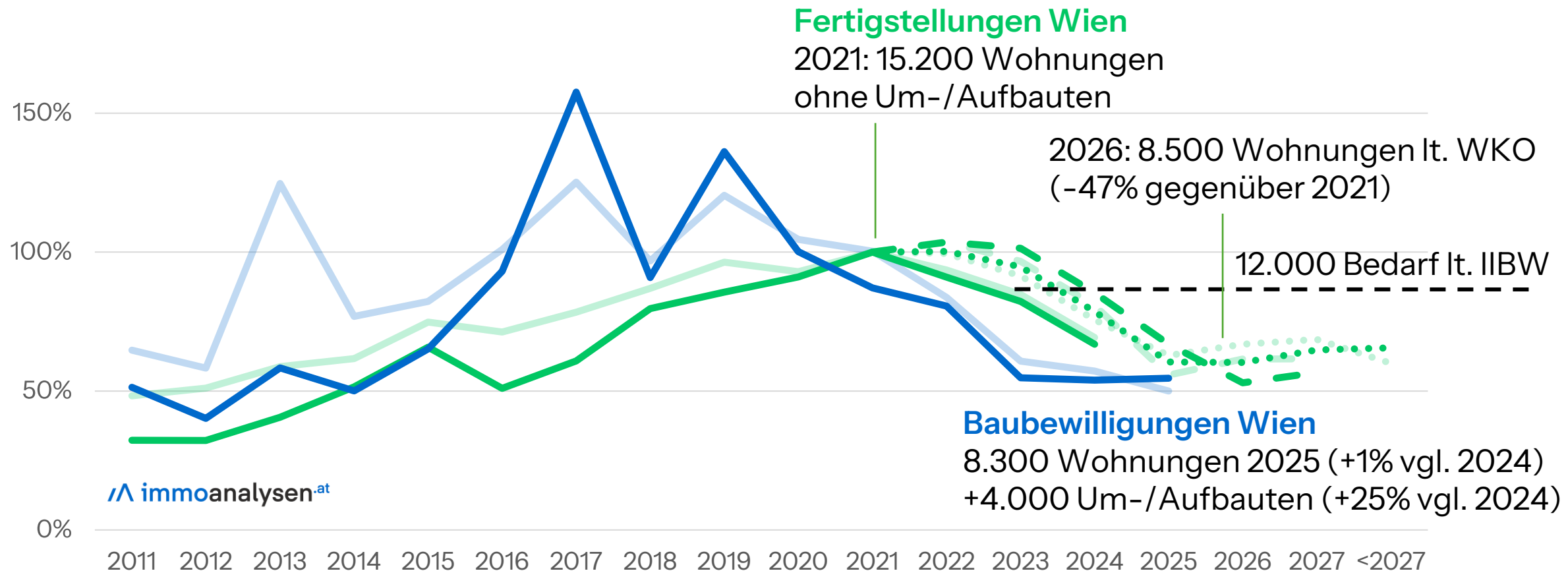
Zuwachs an Privathaushalten pro Jahr in %



Quelle: ÖROK-Haushaltsprognose 2022-2051; Grafik und Berechnungen: immoanalysen.at

# Entwicklung des Angebots – Wien

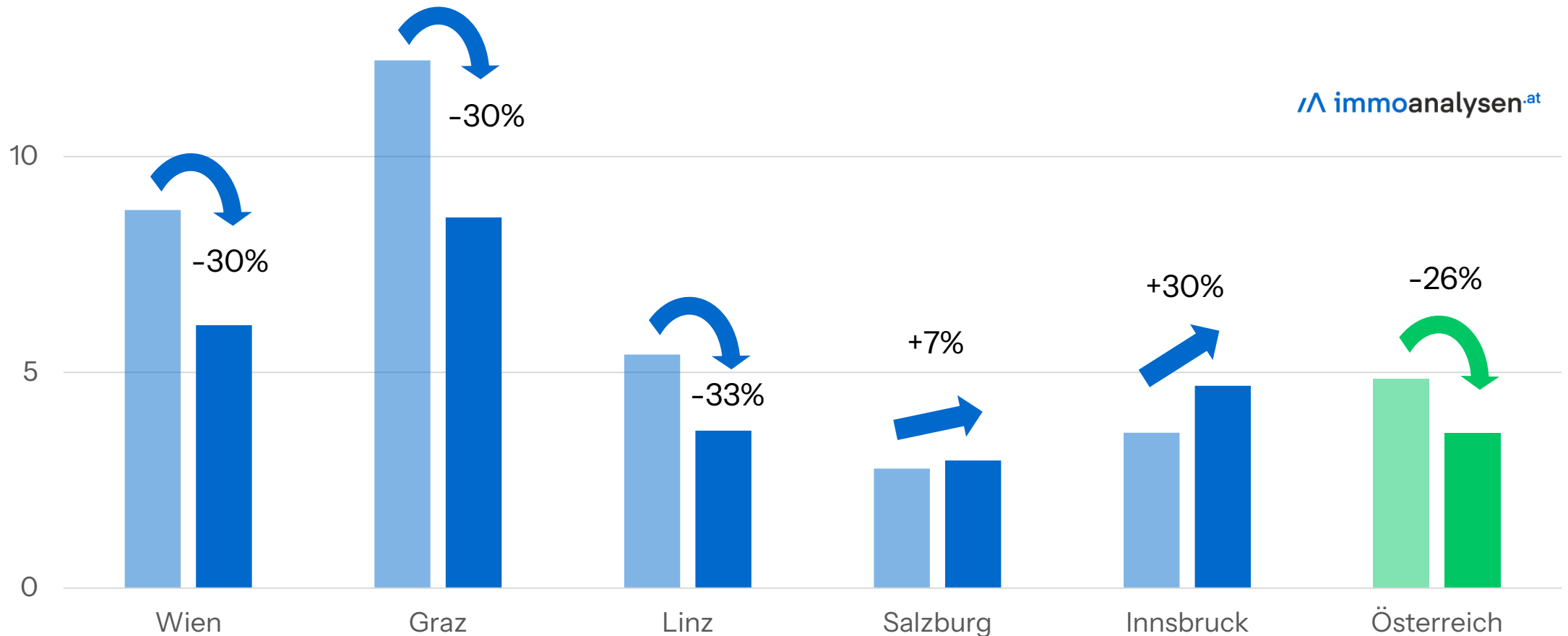
Anzahl an Fertigstellungen von Wohnungen im Geschößwohnungsbau als Index (2021 = 100) im Vergleich mit Österreich



# Entwicklung des Angebots – Top 5

Fertigstellungsquote (fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr)  
Ø 2023-2025 im Vergleich zu Ø 2020-2022

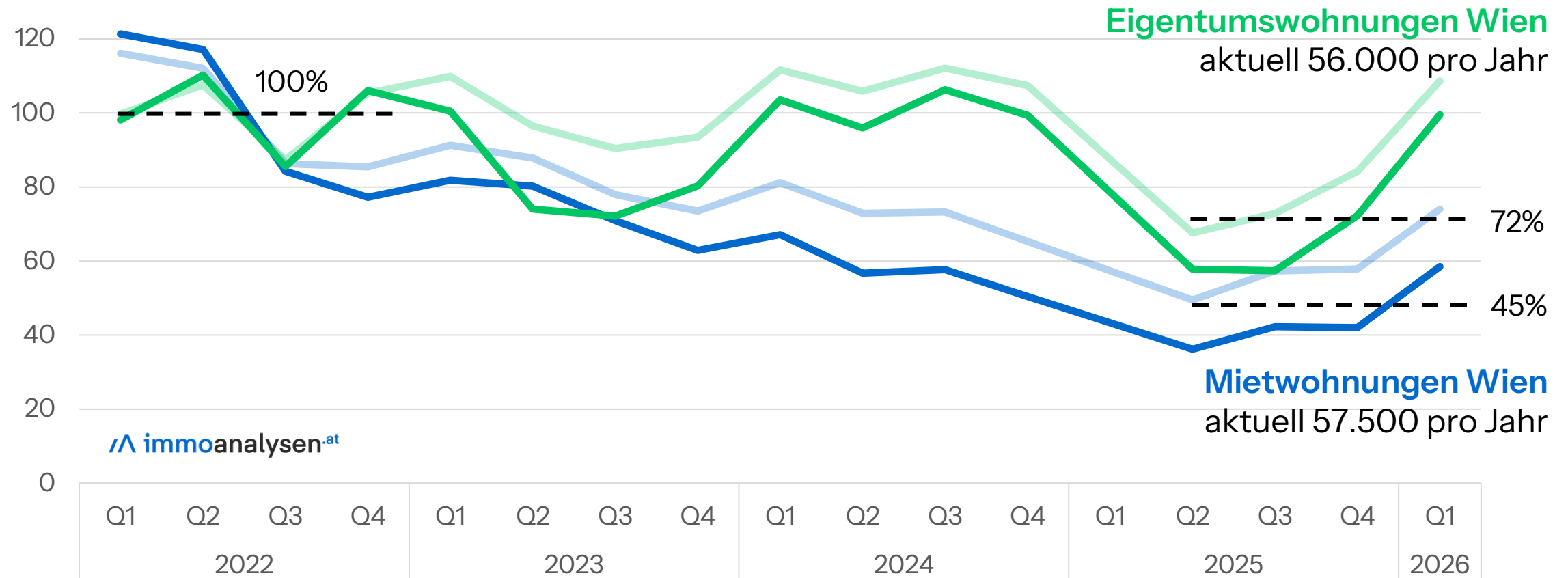
immoanalysen.at



Quelle: Neubaubericht WKO/Exploreal; Grafik und Berechnungen immoanalysen.at

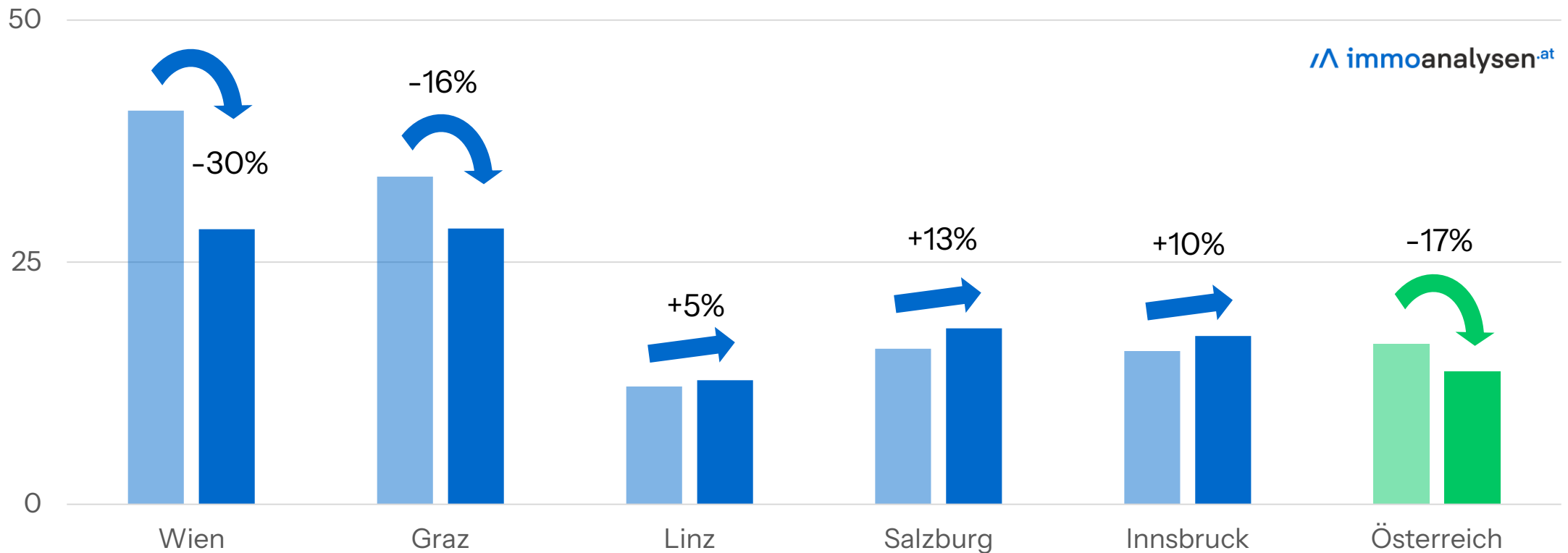
# Entwicklung des Angebots – Wien

Anzahl an neu inserierten Wohnungen als Index (2022 = 100; alle gängigen Plattformen; inkl Cross-Plattform-Duplikate und Relistings) im Vergleich mit Österreich



# Entwicklung des Angebots Eigentum – Top 5

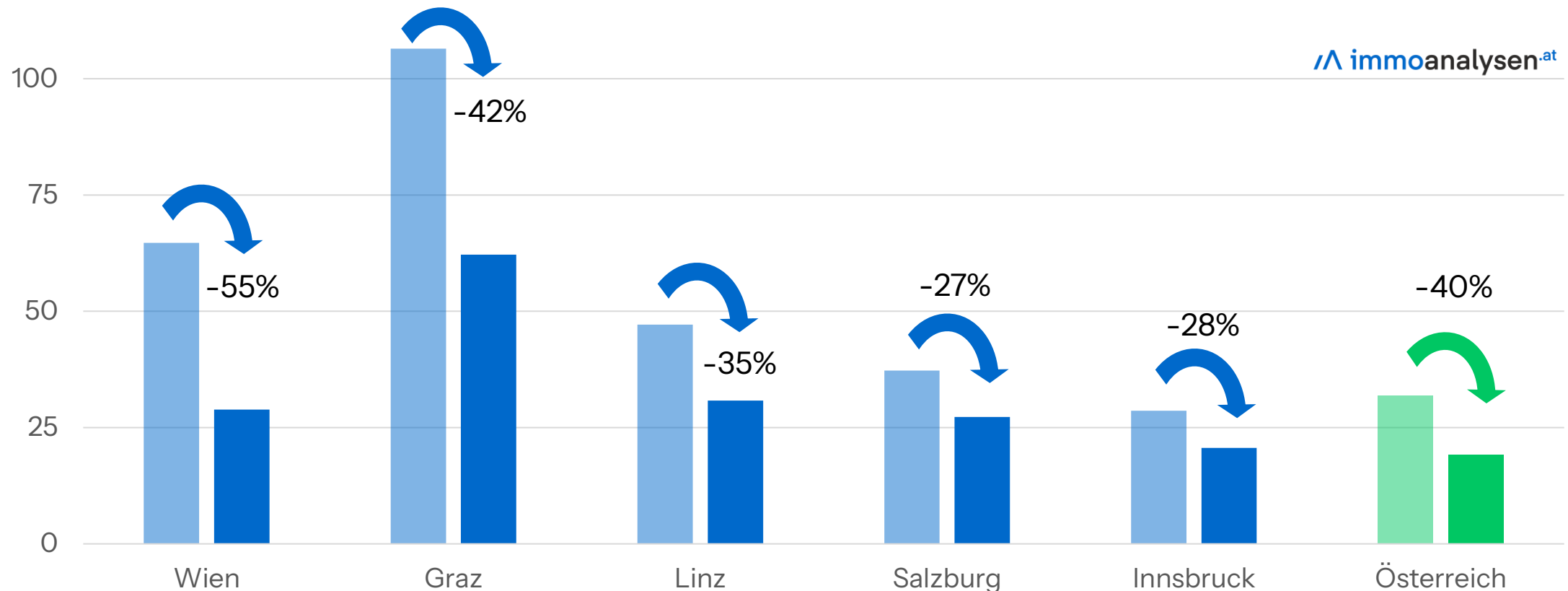
**Angebotsquote** (auf gängigen Plattformen neu inserierte Wohnungen je 1000 Einwohner und Jahr, inkl. Cross-Plattform-Duplikate und Relistings)  
**aktuell (05/2025-04/2026) im Vergleich zu 2022**



Quelle: Plattformdaten immocrawler, ausgewertet durch DSS, Statistik Austria; Grafik und Berechnungen immoanalysen.at

# Entwicklung des Angebots Miete – Top 5

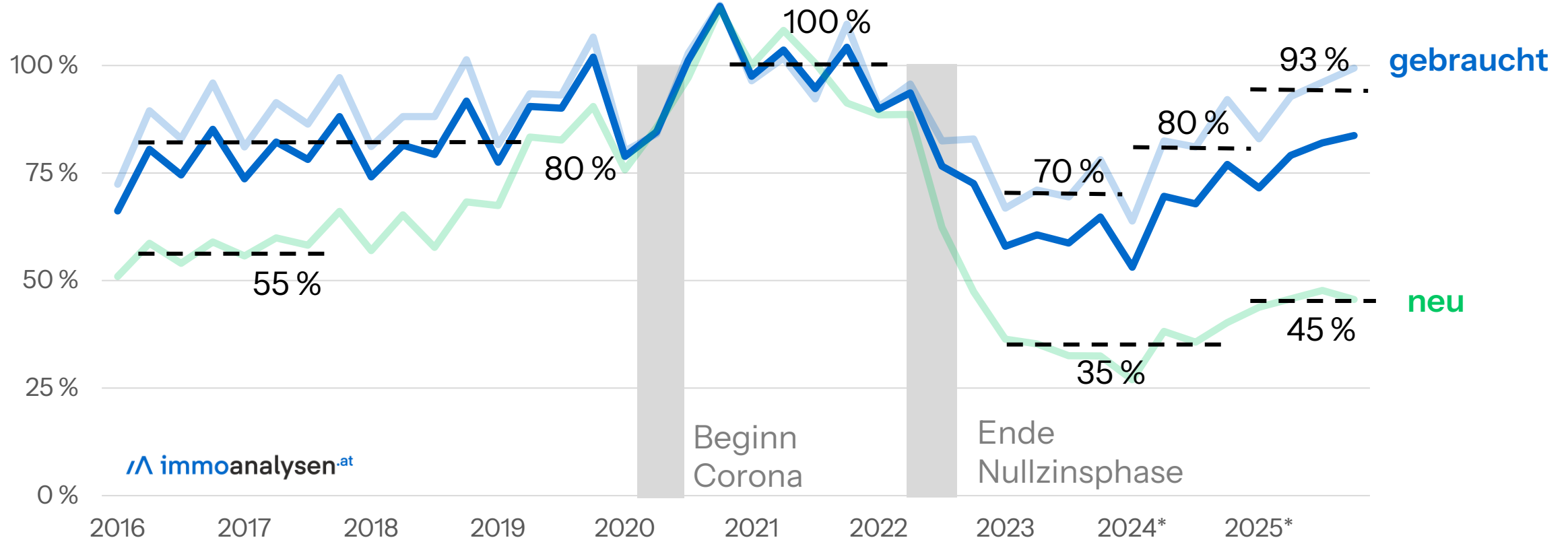
**Angebotsquote** (auf gängigen Plattformen neu inserierte Wohnungen je 1000 Einwohner und Jahr inkl. Cross-Plattform-Duplikate und Relistings)  
**aktuell (05/2025-04/2026) im Vergleich zu 2022**



Quelle: Plattformdaten immocrawler, ausgewertet durch DSS, Statistik Austria; Grafik und Berechnungen immoanalysen.at

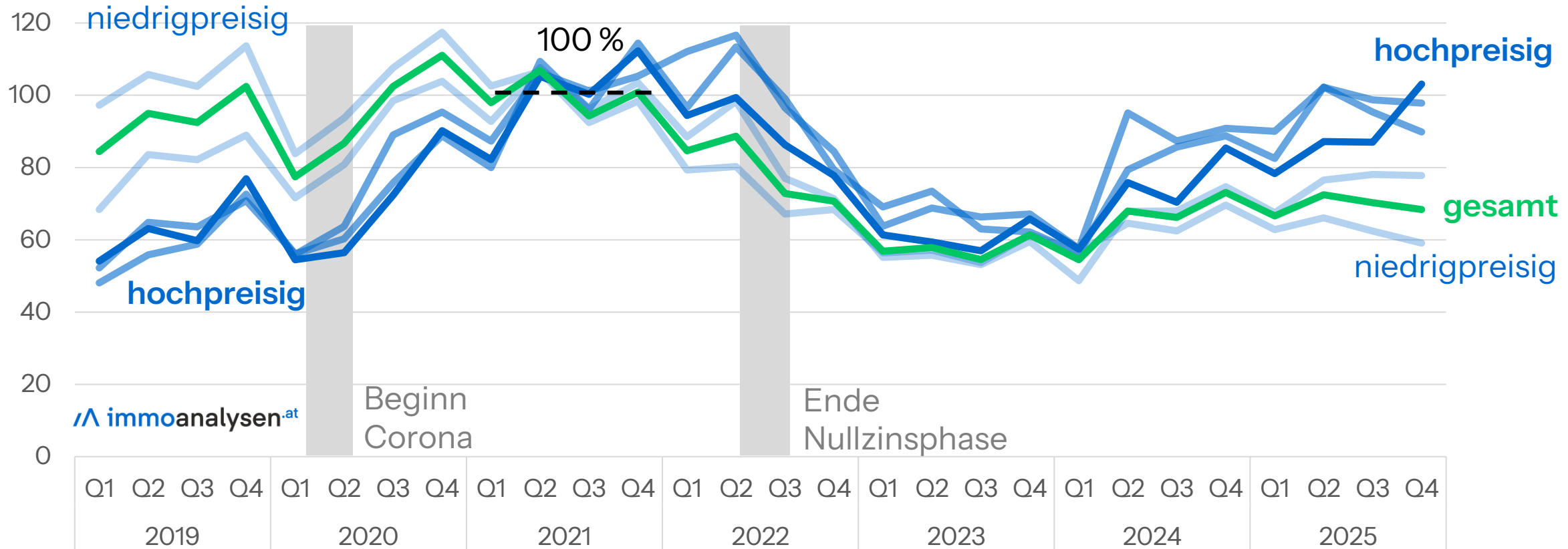
# Entwicklung der Nachfrage in Österreich

Anzahl an Transaktionen von Wohnimmobilien quartalsweise (2021 = 100; nach Kaufvertragsdatum)



# Entwicklung der Nachfrage in Österreich

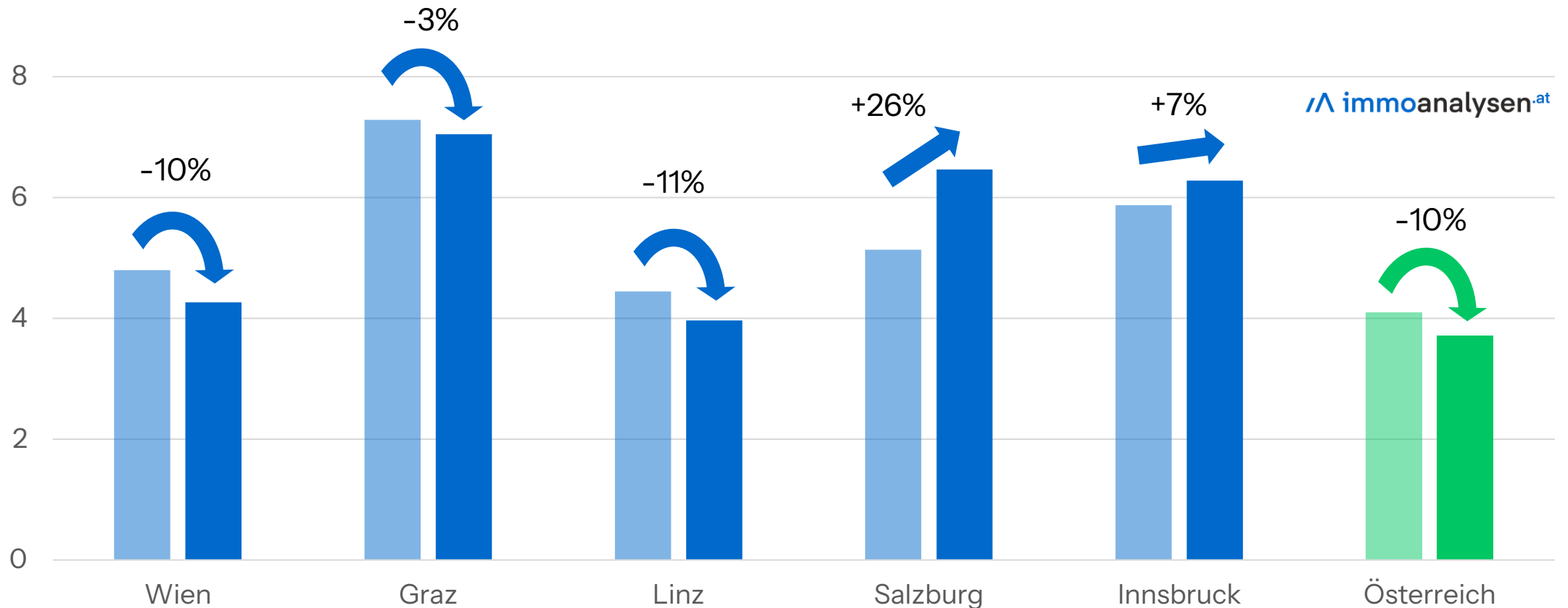
Anzahl an Transaktionen von Privatpersonen nach Preissegmenten  
quartalsweise als Index (2021 = 100; nach Kaufvertragsdatum)



Quelle: Grundbuch, ausgewertet durch DSS; Grafik und Berechnungen immoanalysen.at

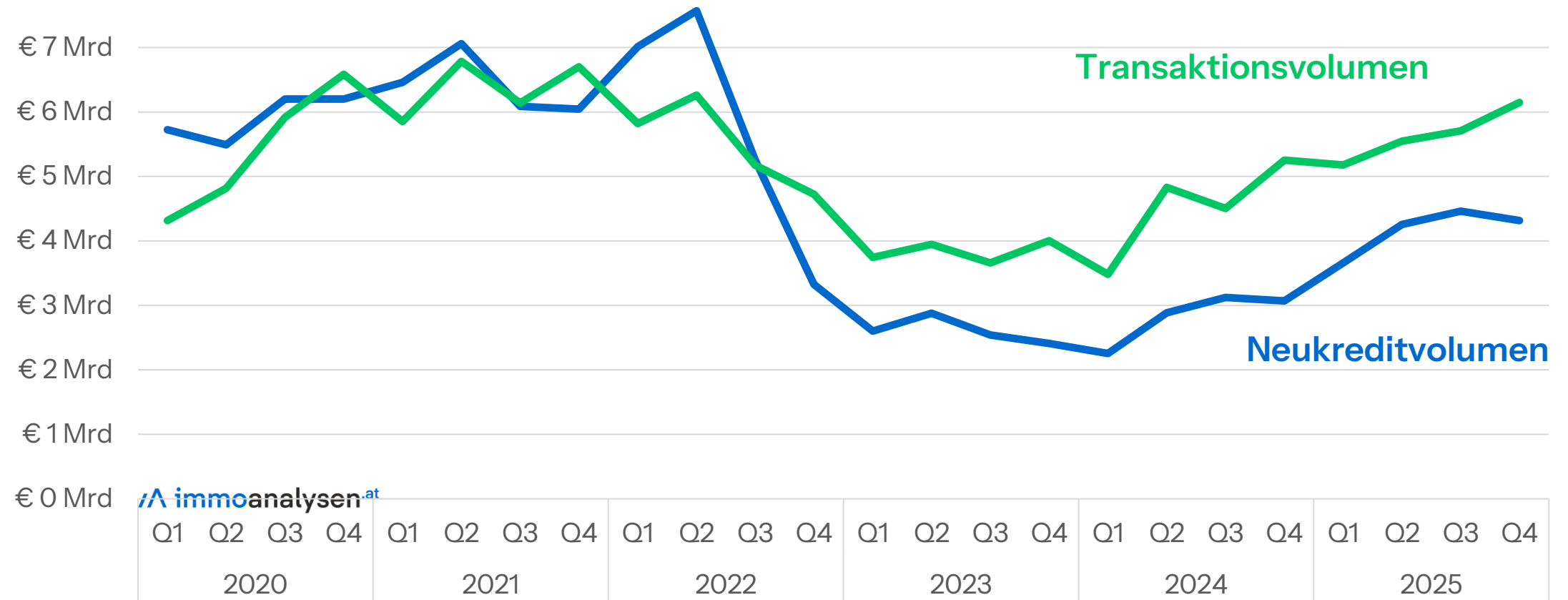
# Entwicklung der Nachfrage – Top 5

Transaktionsquote (Anzahl an Transaktionen von Wohnungen je 1000 Einwohner und Jahr)  
2025 im Vergleich zu 2022



# Kreditabschlüsse

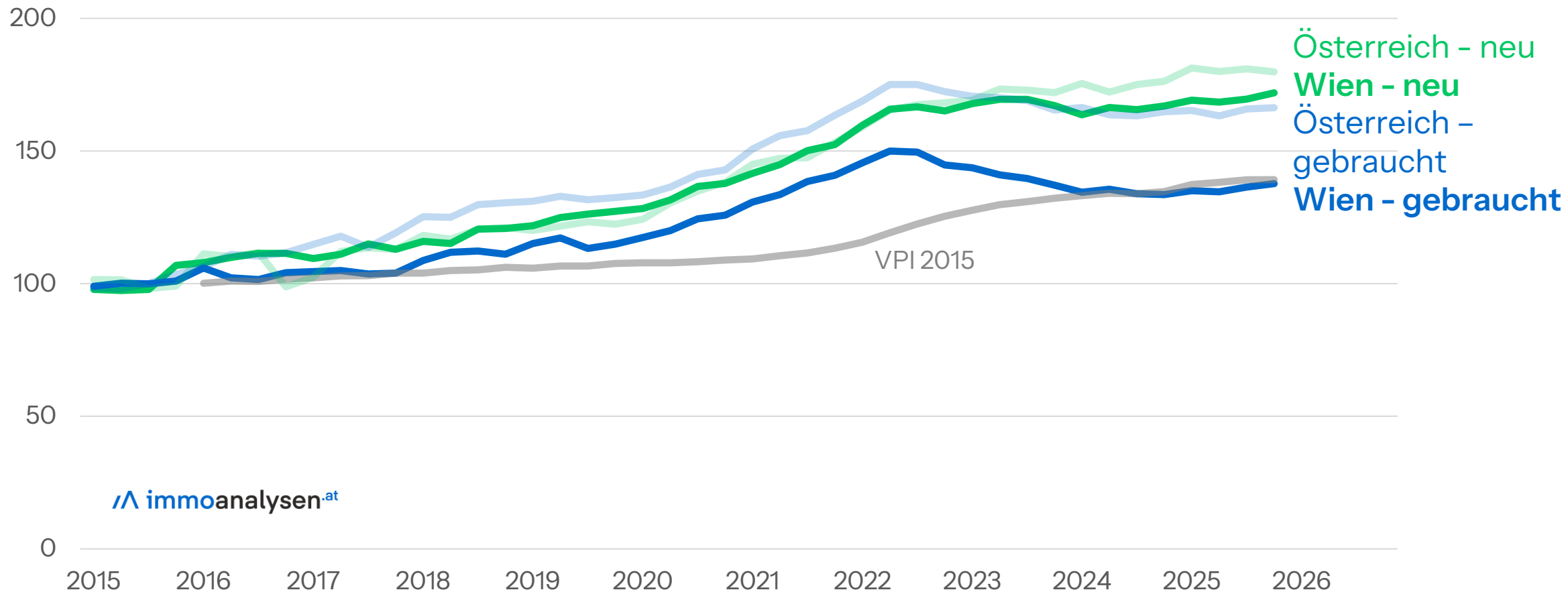
Entwicklung Neukreditvolumen an private Haushalte für Wohnbauzwecke im Vergleich zu Transaktionsvolumen von Privatpersonen (Ankauf) in Österreich



Quelle: ÖNB; Grundbuch, ausgewertet durch DSS. Grafik und Berechnungen immoanalysen.at

# Preisentwicklung

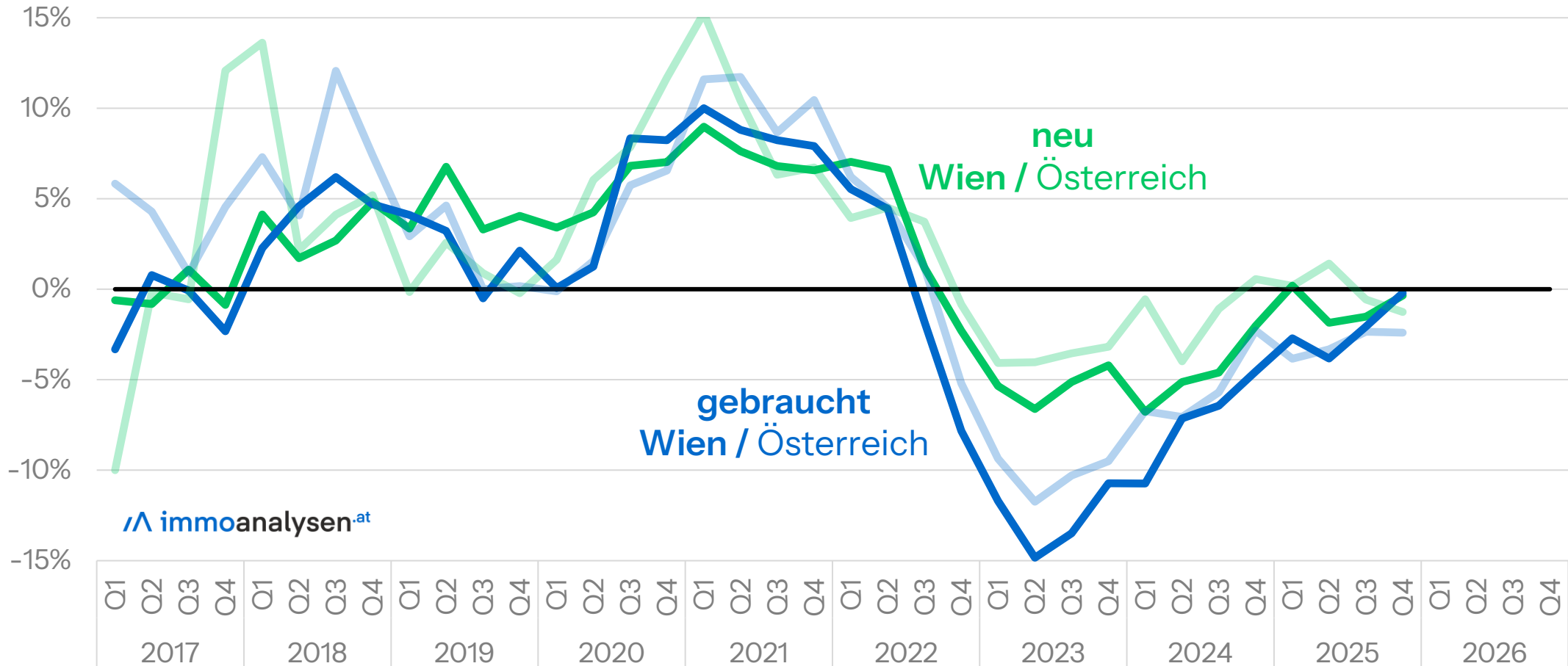
Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien (2015 = 100)



Quelle: Wohnimmobilienpreisindex OeNB / DSS, VPI Statistik Austria. Grafik und Berechnungen immoanalysen.at

# Reale Preisentwicklung

Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien abzüglich Inflationssteigerung



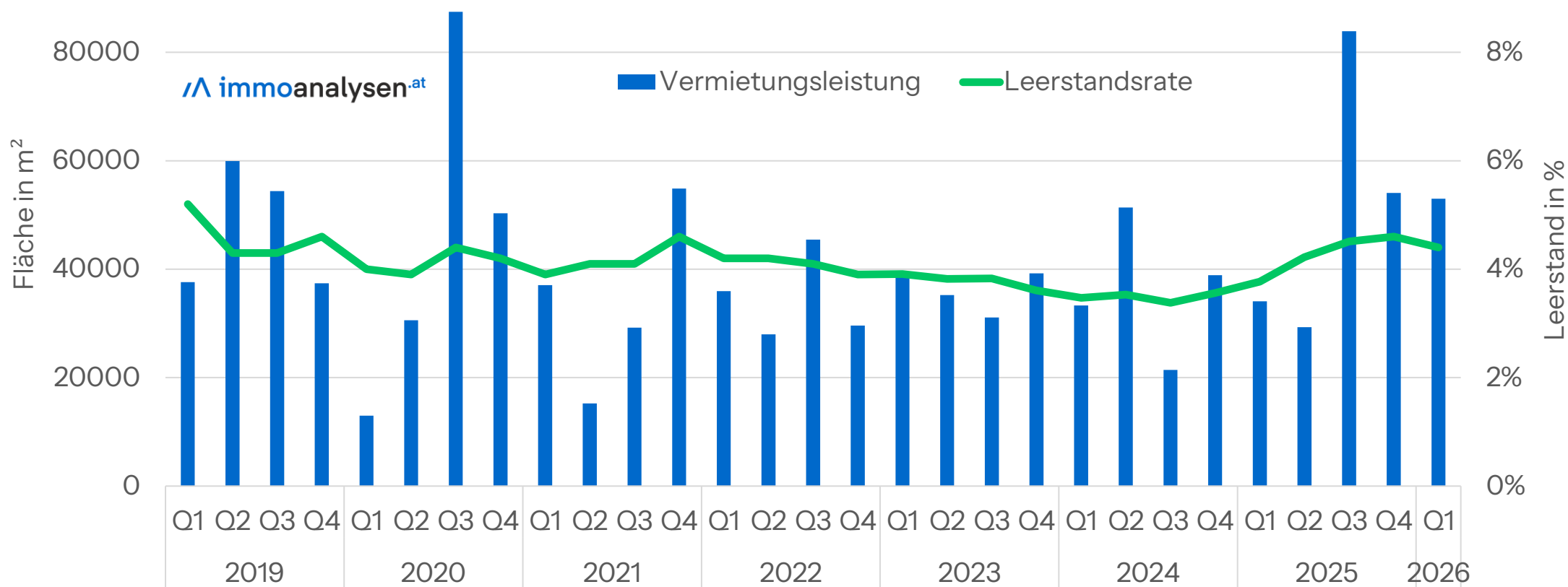
Quelle: Wohnimmobilienpreisindex OeNB / DSS, VPI Statistik Austria. Grafik und Berechnungen immoanalysen.at

# Gewerbe

- Entwicklung Gewerbe (Büro, Retail, gewerblicher Wohnbau)
  - Entwicklung Büroneuvermietungsfläche Wien
  - Entwicklung Nachfrageindex für Einzelhandelsflächen Österreich
  - Gewerbeimmobilienkreditvergaben (Neugeschäft)
  - NPL-Quote (vgl mit NPL-Quote Privathaushalte)
  - Gewerbeimmobilienpreisindex OeNB sowie DSS (upcoming)  
dzt. noch nicht verfügbar

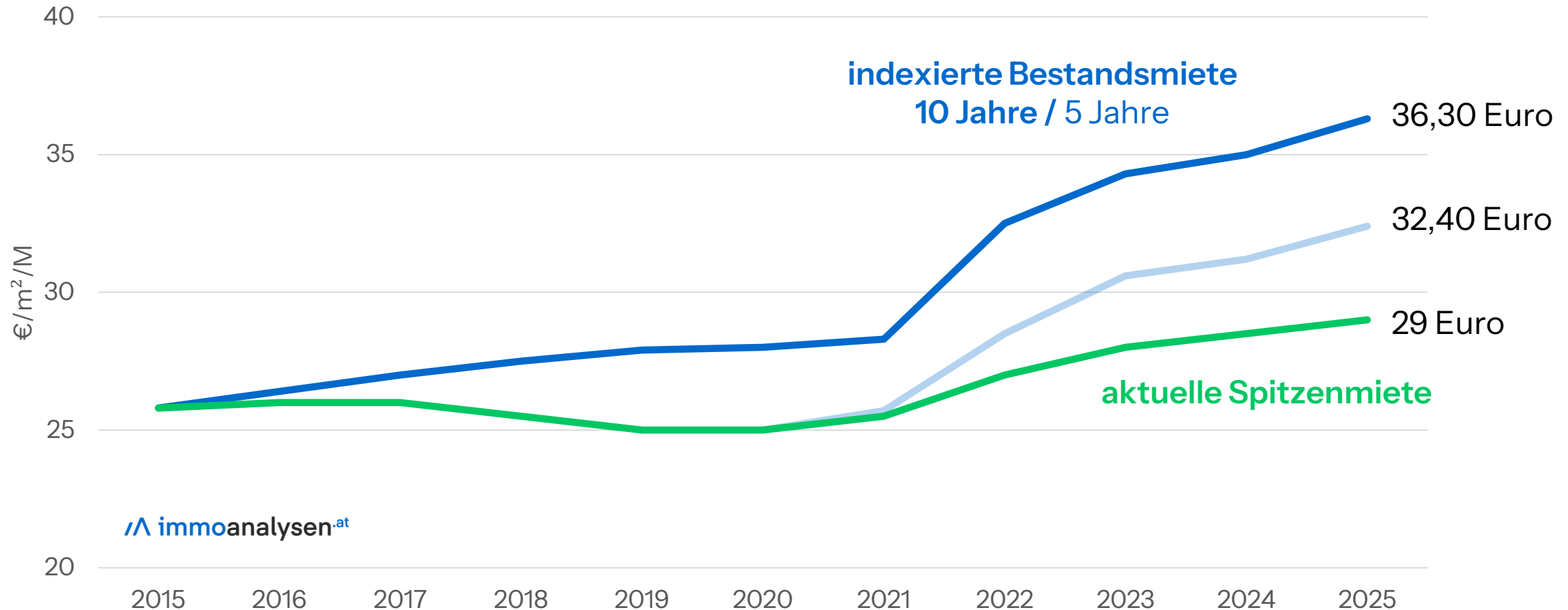
# Vermietung Wiener Büromarkt

## Entwicklung der Neuvermietungsleistung sowie der Leerstandsquote



# Vermietung Wiener Büromarkt

## Entwicklung der Mieten im Vergleich

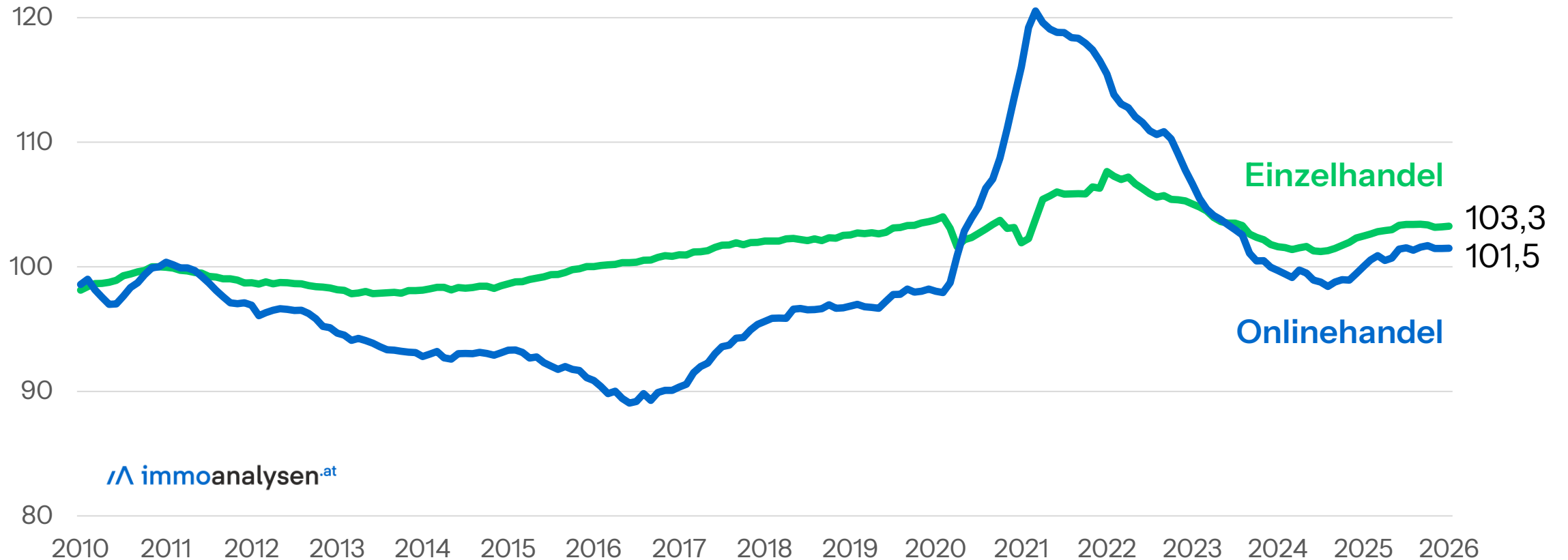


immoanalysen.at

Quelle: Research Büro Colliers. Extraktion und Grafik immoanalysen.at

# Nachfrage nach Einzelhandelsflächen

Entwicklung des nationalen Umsatzindex im Einzelhandel (real; 2010=100)

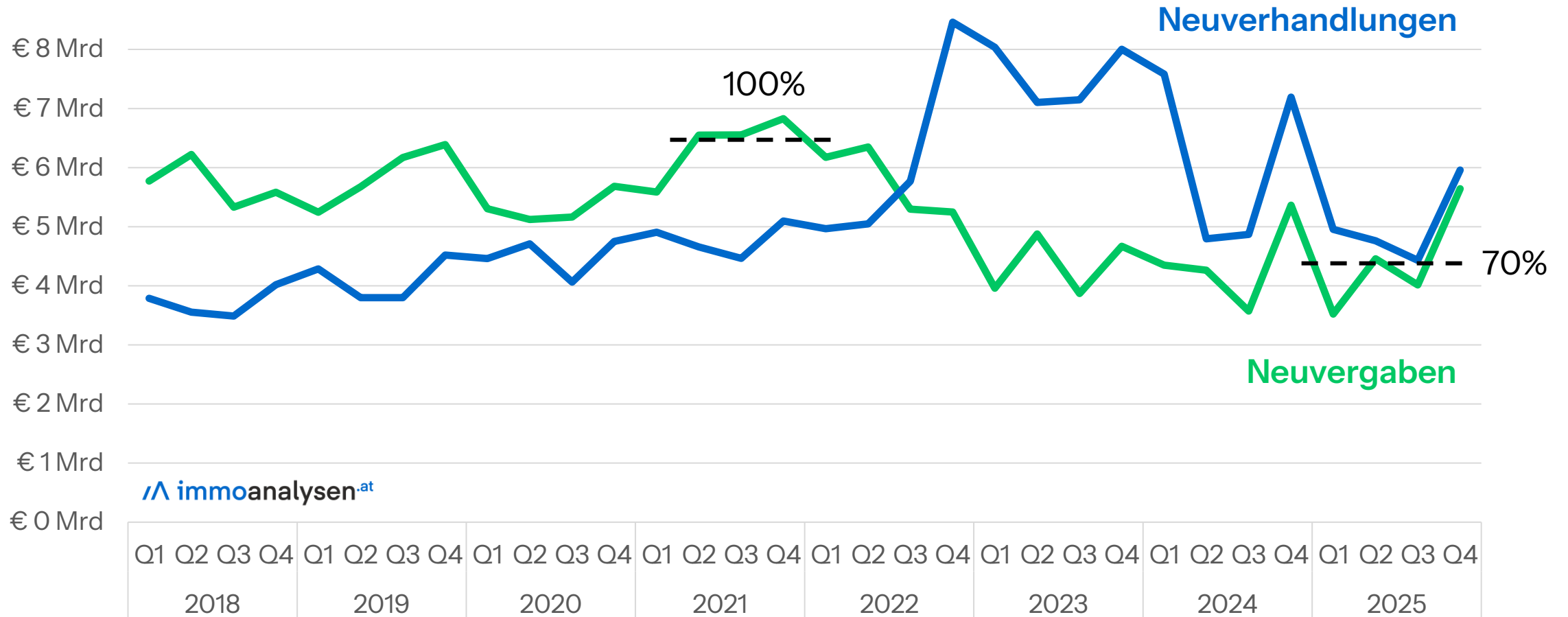


immoanalysen.at

Quelle: Short Term Business Statistics EUROSTAT, publiziert von OeNB. Extraktion und Grafik immoanalysen.at

# Gewerbeimmobilienfinanzierung

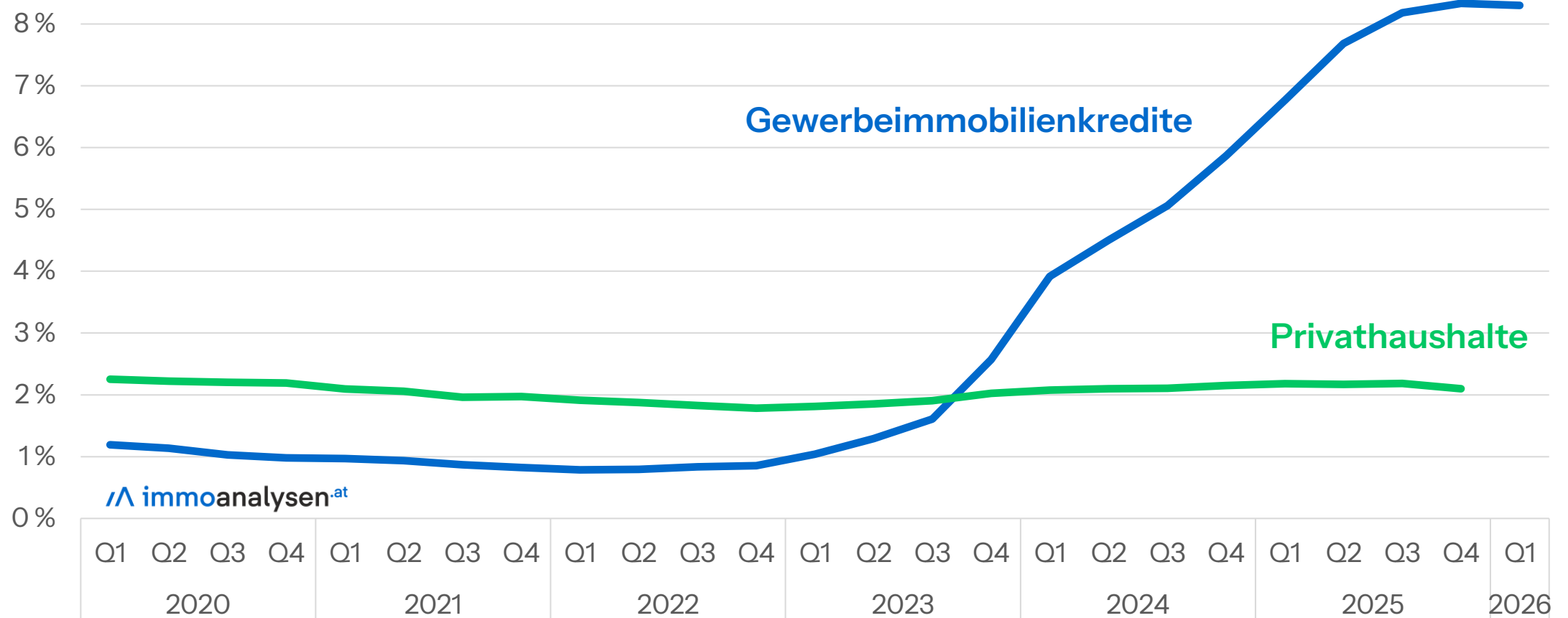
## Entwicklung des Neugeschäfts bei Gewerbeimmobilienkrediten



Quelle: OeNB. Extraktion, Berechnung und Grafik immoanalysen.at

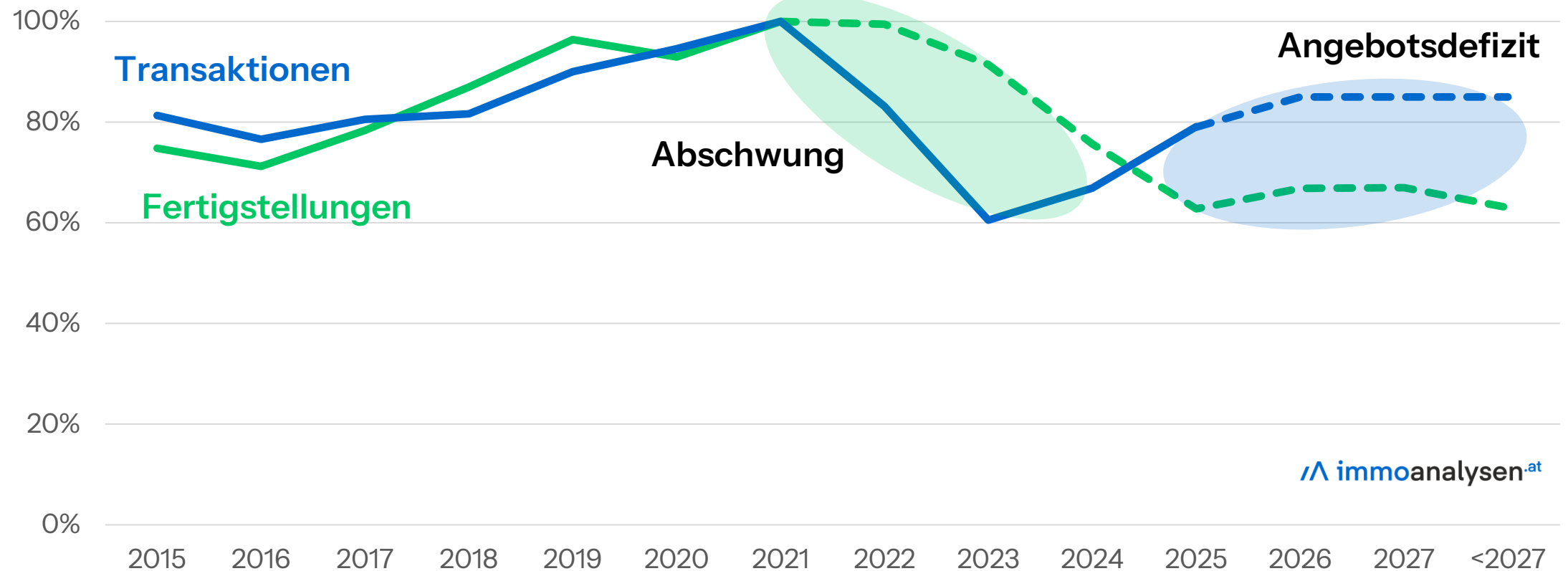
# Qualität in der Immobilienfinanzierung

## Entwicklung der NPL-Quote (Non-Performing-Loan)



# Round-up „Märkte unter Druck“

Entwicklung Angebot (Fertigstellungen) und Nachfrage (Transaktionen) von Wohnungen (2021=100)



immoanalysen.at

# 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)