

**Wende auf dem Immobilienmarkt.**  
Anzeigedaten verdeutlichen  
Nachfrageeinbruch in Österreich

Michael Klien  
Peter Reschenhofer

# Wende auf dem Immobilienmarkt. Anzeigedaten verdeutlichen Nachfrageeinbruch in Österreich

Michael Klien, Peter Reschenhofer

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Begutachtung: Ulrike Famira-Mühlberger

Wissenschaftliche Assistenz: Michael Weingärtler

WIFO Research Briefs 10/2023  
Juli 2023

## Inhalt

Österreichs Wohnimmobilienmarkt hat im Jahr 2022 eine deutliche Wendung hingelegt. Nach mehreren Jahren praktisch ununterbrochenen Preiswachstums gab es seit Frühsommer des abgelaufenen Jahres erstmals Zeichen für eine Preisstagnation, zum Jahreswechsel sogar von ersten Preisrückgängen. Zur Plausibilisierung der möglichen zukünftigen Entwicklungen versucht der vorliegende Research Brief ein Narrativ zum Hintergrund des aktuellen Umbruchs am österreichischen Wohnimmobilienmarkt zu geben. Durch die Verwendung umfangreicher Anzeigedaten des Portals immoscout24.at können zudem die wesentlichen Treiber herausgearbeitet werden, welche den Immobilienmarkt in Österreich auch in den kommenden Monaten bestimmen werden.

E-Mail: [michael.klien@wifo.ac.at](mailto:michael.klien@wifo.ac.at), [peter.reschenhofer@wifo.ac.at](mailto:peter.reschenhofer@wifo.ac.at)

2023/1/RB/0

© 2023 Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Medieninhaber (Verleger), Hersteller: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

1030 Wien, Arsenal, Objekt 20 | Tel. (43 1) 798 26 01-0 | <https://www.wifo.ac.at>

Verlags- und Herstellungsort: Wien

Kostenloser Download: <https://www.wifo.ac.at/wwa/pubid/70851>

# Wende auf dem Immobilienmarkt

## Anzeigedaten verdeutlichen Nachfrageeinbruch in Österreich

Michael Klien, Peter Reschenhofer

### 1. Hintergrund und Motivation

Nach vielen Jahren ununterbrochen steigender Immobilienpreise hat der österreichische Wohnimmobilienmarkt zuletzt eine Wachstumspause eingelegt. Der Immobilienpreisindex der OeNB zeigt seit dem 4. Quartal 2022 stagnierende bzw. leicht rückläufige Preise im Vorquartalsvergleich an. Der Häuserpreisindex von Statistik Austria wies spätestens im 1. Quartal 2023 einen Rückgang aus. Beide Indizes sehen damit zum ersten Mal seit zumindest vier Jahren keinen weiteren Preisauftrieb bei Wohnimmobilien mehr. Inwiefern es sich dabei um eine Verschnaufpause nach den starken Anstiegen der Vorjahre handelt, oder um einen tatsächlichen Wendepunkt mit bevorstehenden Preisrückgängen ist offen.

Hinzu kommt, dass aufgrund multipler Schocks, welche die Rahmenbedingungen auf dem Wohnimmobilienmarkt markant verändert haben, sowohl dämpfende als auch weiter preistreibende Faktoren vorliegen. So ergibt sich einerseits aufgrund der gestiegenen Zinsen und der verschärften Kreditvergaberegularien<sup>1)</sup> eine schwierigere Finanzierungssituation, die in einer schwächeren Nachfrage resultiert. Andererseits gibt es mit den massiven Baukostensteigerungen – was eine schwächere Neubauentwicklung erwarten lässt – und der hohen Inflation auch Faktoren, welche die Preise von Bestandsobjekten zumindest nominell stabilisieren dürften.

Vor diesem komplexen Hintergrund versucht der vorliegende Research Brief die rezente Entwicklung am österreichischen Wohnimmobilienmarktes nachzuzeichnen, und die aktuellen Entwicklungen zu beleuchten. Das Herausarbeiten eines „Narrativs“ – was spielt sich gerade am österreichischen Immobilienmarkt ab? – ist einerseits wichtig, um die weitere Entwicklung besser abschätzen zu können. Andererseits aber auch um abzuklären, welche wirtschaftspolitischen Maßnahmen in der aktuellen Situation überhaupt wirksam werden können. Insbesondere in der Diskussion um mögliche stabilisierungspolitische Eingriffe, gibt es äußerst unterschiedliche Vorschläge: Von einer Ausweitung der Wohnbauförderung bis hin zu einer (teilweisen) Abschaffung der Grundsteuer. Durch ein Verständnis der Ursachen des aktuellen Umbruchs, können auch die möglichst vielversprechenden Hebel identifiziert werden.

---

<sup>1)</sup> Primär geht es dabei um die Verordnung für nachhaltige Vergabestandards bei der Finanzierung von Wohnimmobilien (KIM-VO), die rechtlich verbindlich ab 01.08.2022 für private Wohnimmobilienfinanzierung anzuwenden ist. <https://www.ris.bka.gv.at/eli/bgbl/II/2022/230/20220617>

Zu diesem Zweck verwenden wir in diesem Research Brief einen umfangreichen Datensatz von Immobilienanzeigen des Internetportals ImmobilienScout24.at.<sup>2)</sup> Der Datenkörper umfasst dabei 1.603 Datenabzüge aller Wohnimmobilienanzeigen auf immobillienscout24.at, die seit Juni 2018 mehrmals wöchentlich erstellt wurden. Im Zeitraum vom 07.06.2018 bis zum 02.07.2023 wurden dadurch über 91 Millionen Einzelannoncen erfasst. Die Auswertungen zeigen das tagesaktuelle Immobilienangebot an, welches Nachfrager:innen auf den entsprechenden Portalen vorfinden. Die Auswertung der Anzeigenpreise beschränken sich auf eine Analyse der Medianwerte, ohne Korrektur um Ausreißer, oder für die Wohnungscharakteristika zu kontrollieren. Ziel der Analyse ist ein Aufzeigen der wesentlichen Marktentwicklungen, ohne jedoch eine detaillierte Quantifizierung der Effekte vorzunehmen.

## 2. Nachfragerückgang treibt Umschwung

**Der aktuelle Umbruch äußert sich in einer starken Zunahme der angebotenen Kaufobjekte.** Die Auswertungen der Anzeigedaten zeigen, dass das Angebot für Wohnimmobilien im Frühjahr 2022 seinen Abwärtstrend beendet hat, und seither einen massiven Zuwachs verzeichnet. Der Zuwachs betrifft sowohl Eigentumswohnungen als auch zum Kauf angebotene Wohnhäuser. Durch das starke Wachstum der letzten Monate erreichte das Angebot Werte, wie zuletzt zu Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020. Das heißt, wenngleich erst in der zweiten Jahreshälfte 2022 die ersten Effekte in den Immobilienpreisen sichtbar wurden, gab es bereits seit dem Frühjahr Anzeichen eines veränderten Marktumfeldes (Abbildung 1).

**Der Umbruch ist ein österreichweiter Trend, und nicht der separaten Entwicklungen einzelner lokaler Immobilienmärkte geschuldet.** Obwohl Immobilienmärkte grundsätzlich durch heterogene Entwicklungen gekennzeichnet sind, erfasst die aktuelle Entwicklung praktisch alle regionalen Teilmärkte. Getrennte Auswertungen auf Ebene der Bundesländer zeigen unisono ein starkes Ansteigen der angebotenen Wohnimmobilien (Abbildung 2). Der regional einhellige Anstieg der Anzeigen lässt darauf schließen, dass angebotsseitige Faktoren (wie die lokale Neubauleistung) eine untergeordnete Rolle bei der aktuellen Entwicklung einnehmen. Die Neubauleistung in den österreichischen Bundesländern war zwar in den vergangenen Jahren ausgesprochen unterschiedlich (siehe Klien und Arnold, 2022<sup>3)</sup>), ist aber offenkundig nicht hilfreich bei der Erklärung des Anstiegs quer über die Bundesländer hinweg. Die beobachtete Entwicklung ist folglich auch inkompatibel mit der teils geäußerten Wahrnehmung, dass in einigen Teilmärkten wie z. B. der Bundeshauptstadt Wien, in den letzten Jahren (zu) viel gebaut wurde, und sich dies nun am Wohnimmobilienmarkt bemerkbar macht. Hierfür ist die aktuelle Entwicklung über die Regionen hinweg zu ähnlich.

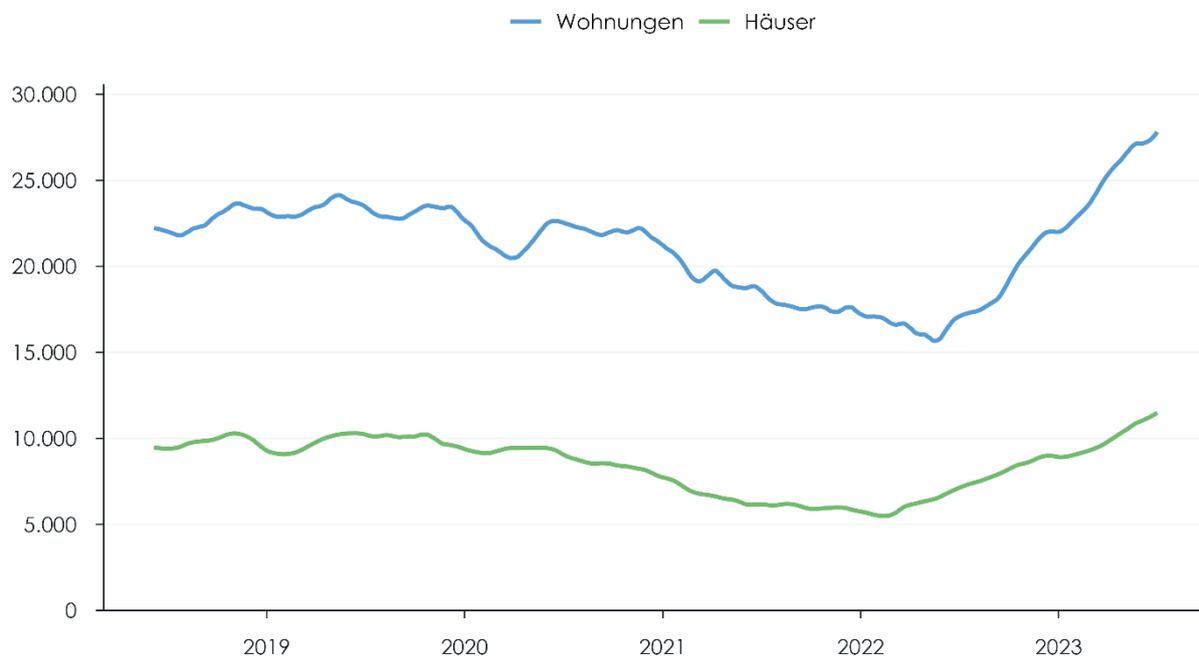
---

<sup>2)</sup> Die Autoren bedanken sich bei Herrn Markus Dejmek, Geschäftsführer von ImmobilienScout24 Österreich, für die Möglichkeit, die Anzeigedaten auf immoscout24.at auszuwerten.

<sup>3)</sup> Klien, M. & Arnold, E. (2022). Wohnkostenbelastung in Salzburg: Ursachen und Lösungsansätze, [www.wifo.ac.at/www/pubid/69436](http://www.wifo.ac.at/www/pubid/69436).

Abbildung 1: **Entwicklung der angebotenen Kaufobjekte**

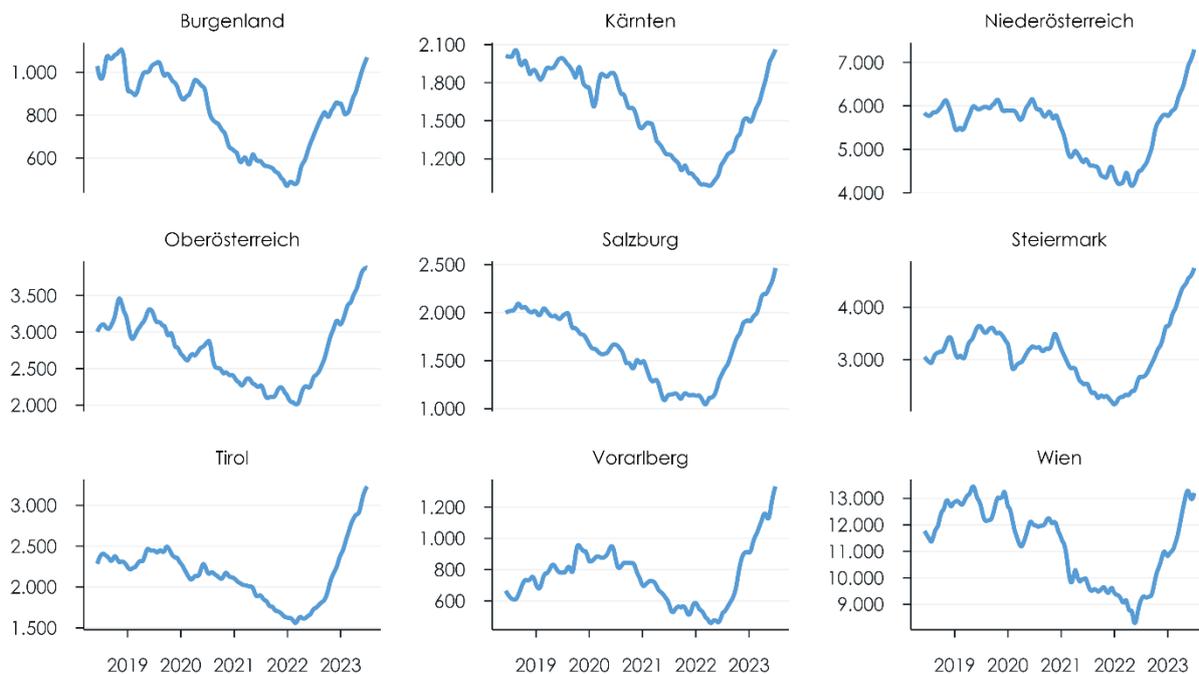
Anzahl der Objekte, geglättet



Q: ImmoScout24, WIFO (2023).

Abbildung 2: **Regionale Entwicklung der angebotenen Kaufobjekte**

Anzahl der Objekte, geglättet

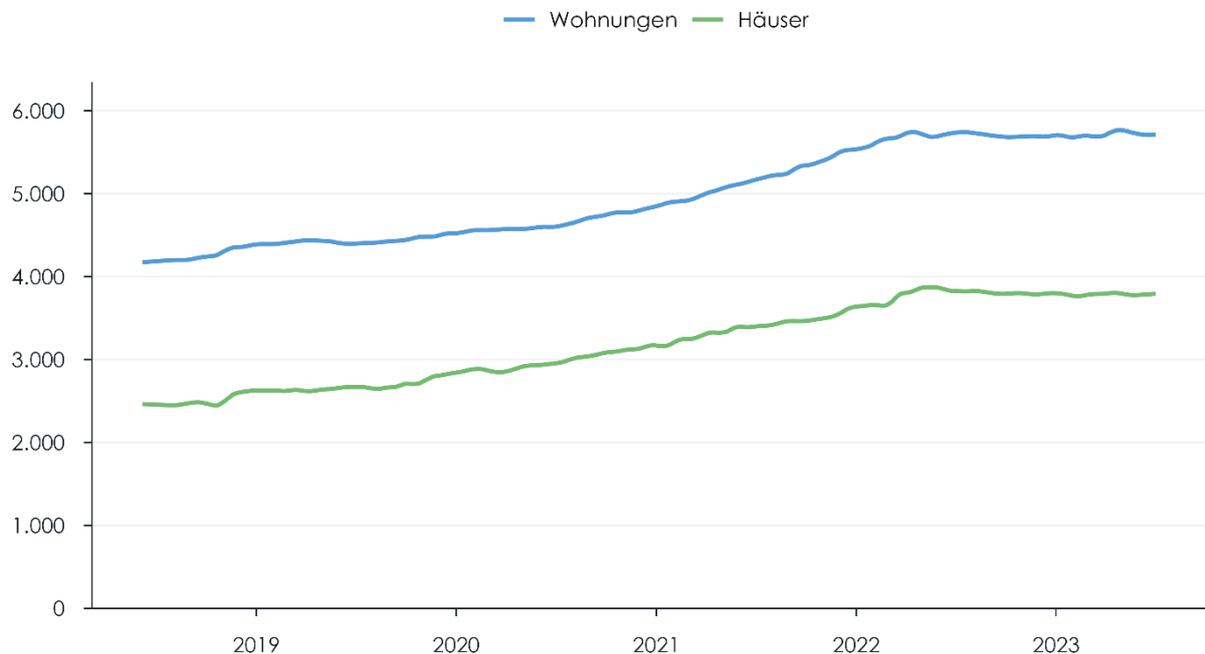


Q: ImmoScout24, WIFO (2023).

**Die Angebotspreise für Immobilien stagnieren bereits seit Frühjahr 2022.** Zeitgleich zur Trendumkehr bei der Zahl der Kaufannoncen kommt es seit rund einem Jahr zu einer Stagnation bei den Angebotspreisen. Auch diese Entwicklung betrifft sowohl Wohnungen als auch angebotene Häuser. Dies beendet den ausgesprochen dynamischen Anstieg der Immobilienpreise seit Ausbruch der Corona-Pandemie. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass es trotz des massiven Anstiegs der angebotenen Immobilien bisher zu keinen starken Preisreaktionen bei den Angebotspreisen gekommen ist. Zumindest was die nominellen Immobilienpreise betrifft, ist die erwartete „Preiskorrektur“ noch sehr verhalten, und weit davon entfernt, die Preissteigerungen seit der Corona-Pandemie zu korrigieren (Abbildung 3).

Abbildung 3: **Entwicklung der Angebotspreise**

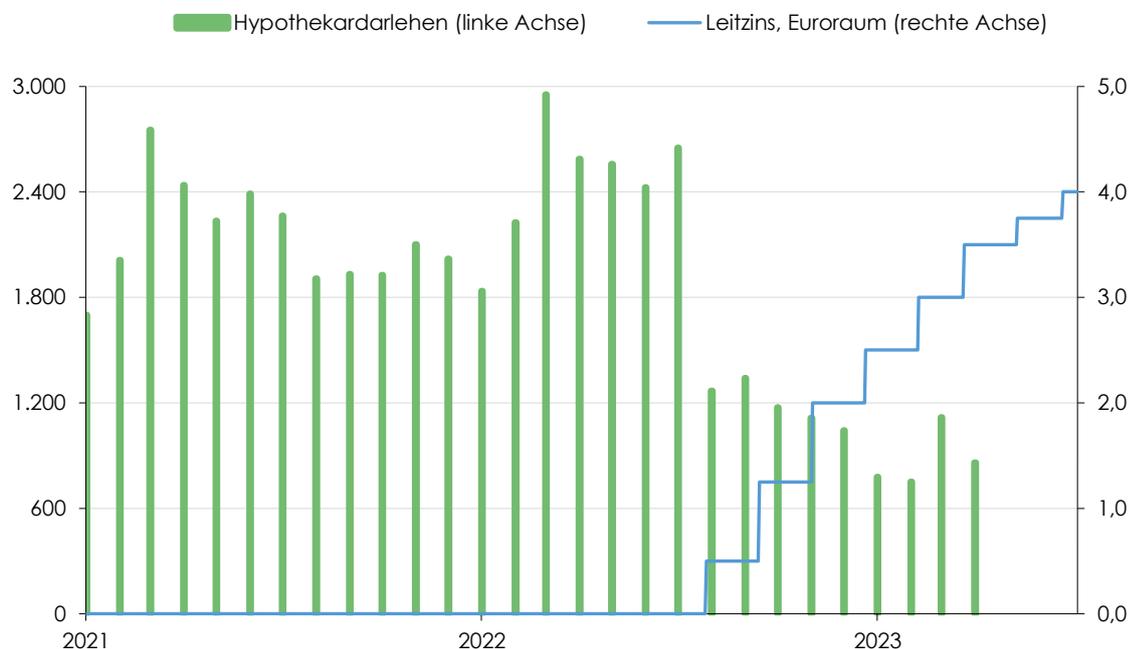
In €/m<sup>2</sup>, geglätteter Medianpreis



Q: ImmoScout24, WIFO (2023).

**Der aktuelle Umbruch ist das Resultat eines Nachfragschocks infolge der schwierigeren Finanzierungssituation.** Die Stagnation bei den Immobilienpreisen und die zunehmende Anzahl von angebotenen Wohnungen fällt zeitlich zusammen mit dem Anstieg der Zinsen für Wohnbaukredite seit dem Frühjahr 2022. Neben der ausgesprochen schnellen Zinswende, ist auch die Verschärfung der Kreditvergaberegeln als Faktor zu nennen, der für den abrupten Rückgang bei Immobilienkrediten verantwortlich ist (Abbildung 4).

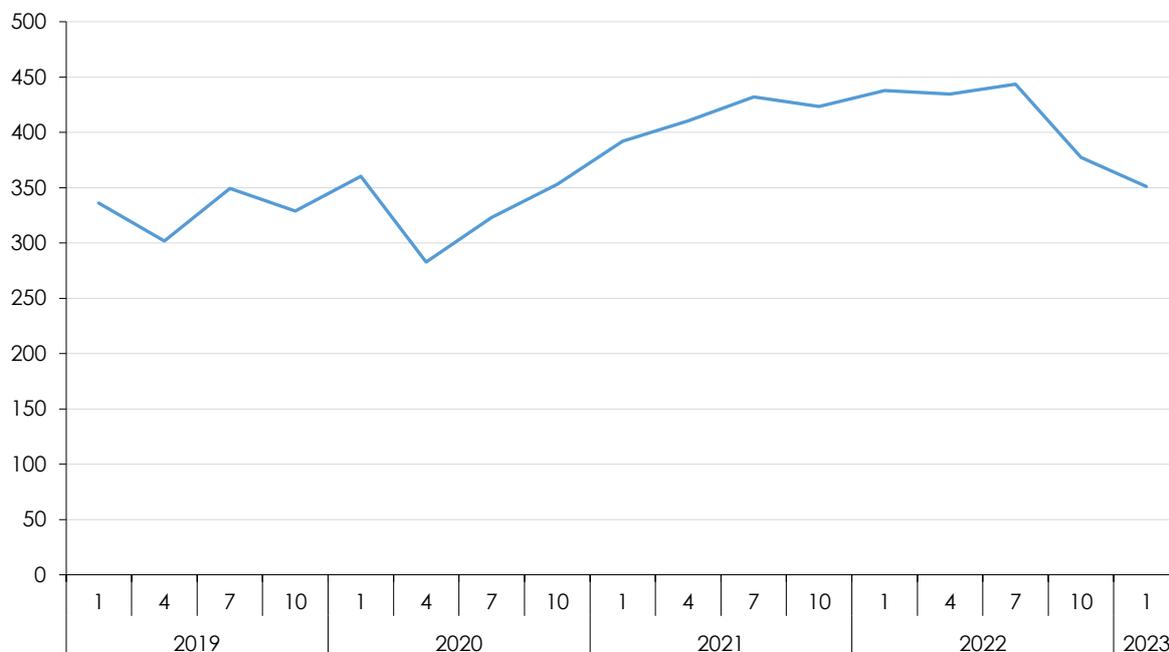
Abbildung 4: **Entwicklung des Leitzinses und der Neukreditvergabe von Hypothekendarlehen**  
 Linke Achse: Hypothekendarlehen in Mio. €, rechte Achse: Leitzins in %



Q: EZB, OeNB, WIFO (2023).

Abbildung 5: **Entwicklung der Grunderwerbssteuer**

In Mio. €



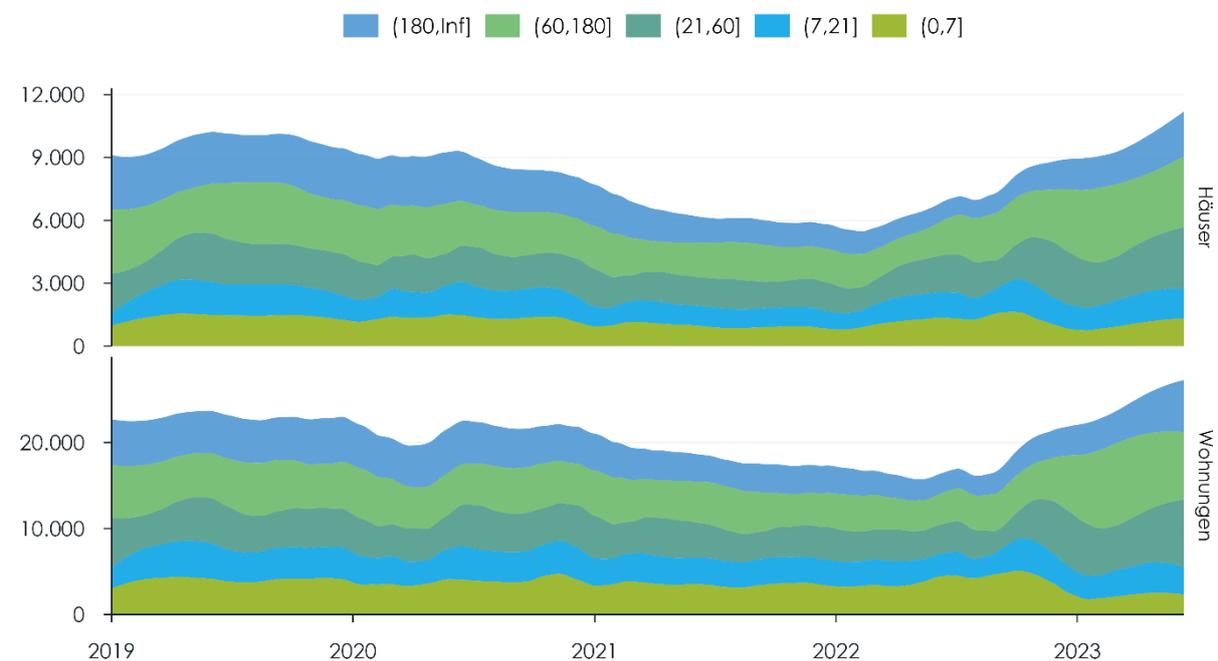
Q: BMF.

**Der Nachfragerückgang schlägt sich in einem markanten Rückgang der Transaktionen nieder.**

Die Entwicklung des Grunderwerbssteueraufkommens (–11% im 4. Quartal 2022, und –20% im 1. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr) illustriert die seit Herbst 2022 markant rückläufigen Transaktionsvolumina (Abbildung 5). Angesichts der relativ stabilen Preisentwicklung dürfte sich der Nachfragerückgang daher primär in einer geringeren Anzahl an Transaktionen niederschlagen. Diese Einschätzung deckt sich auch mit dem aktuell starken Anstieg der auf Immobilienplattformen angebotenen Immobilien, und der damit implizierten längeren Verweildauer.

**Abbildung 6: Verweildauer der Immobilienkaufanzeigen**

Anzahl der Objekte nach Altersgruppen der Inserate in Tagen, geglättet



Q: ImmoScout24, WIFO (2023).

**Das Auseinanderfallen von Angebot und Nachfrage spiegelt sich auch in einer markant gestiegenen Verweildauer von Immobilien wider.**

In Abbildung 6 ist die Altersstruktur der gelisteten Anzeigen dargestellt. Hier ist einerseits erkennbar, dass der Anteil der Anzeigen in den Altersgruppen 21 – 180 Tage deutlich steigt, andererseits aber auch, dass sich der Anteil der sehr jungen Anzeigen verringert. Es erscheinen also nicht nur weniger neue Anzeigen, sondern es erhöht sich auch die durchschnittliche Verweildauer der bestehenden Anzeigen.

### 3. Schlussfolgerungen und Ausblick

Der Research Brief zeigt anhand einfacher, deskriptiver Auswertungen von Anzeigedaten des Portals ImmoScout24, dass sich der Wohnimmobilienmarkt in Österreich zuletzt deutlich gewandelt hat. Der skizzierte Nachfrageeinbruch aufgrund einer schwierigeren Finanzierungssituation führt zu einem markanten Rückgang bei den Transaktionen und einem steigenden Angebot von Anzeigen. Angebotene Immobilien sind länger am Markt, die Vermarktung gestaltet sich schwieriger. Trotz dieser Entwicklungen sind bisher keine deutlichen Preisrückgänge bei den Anzeigen zu beobachten. In Kombination mit dem Anstieg der Anzeigen ist auf Verkäufer:in-nenseite daher eine abwartende Haltung zu konstatieren. Wie lange diese Situation anhält, oder ob es doch zu umfangreicheren Preisrückgängen kommt, hängt stark von der weiteren Inflations- und Zinsentwicklung in den nächsten Monaten ab.

Der Research Brief demonstriert auch den Wert von Anzeigedaten zur Analyse des Immobilienmarktes. Anders als bei Transaktionsdaten sind ausgesprochen zeitnahe Beobachtungen möglich, ja sogar tagesaktuelle Auswertungen, was in der momentan volatilen Situation besonders wichtig ist. Hinzu kommt, dass die Anzeigedaten auch den „Mismatch“ zwischen Angebot und Nachfrage aufzeigen können. Besonders bei der Entwicklung der Kaufpreise auf Basis von Transaktionsdaten ist aktuell Vorsicht geboten, da unklar ist welche Arten von Immobilien aktuell gehandelt werden. Für zukünftige Analysen wäre es daher besonders wünschenswert, die vorliegenden Anzeigedaten nach Qualitäts- und Preisniveaus zu segmentieren, um darzustellen, welche Marktsegmente besonders stark vom Nachfrageeinbruch betroffen sind.