

## Neubaumarkt: Gut geplante Erstbezugswohnungen punkten langfristig gegenüber Bestandsobjekten

- Weniger Fertigstellungen und geändertes Verhalten der Käufer:innen prägen Neubaumarkt
- Preis allein nicht mehr entscheidend, Werthaltigkeit und Energieeffizienz gewinnen an Bedeutung
- Gut positionierte Projekte profitieren aktuell von überdurchschnittlichen Marktchancen

Der Neubaumarkt befindet sich in Österreich in einer Phase der Neuorientierung. Nach einer Zeit der großen Zurückhaltung sorgen stabilere Zinsen, aktivere Kreditvergaben der Banken und ein geändertes Verhalten der Käufer:innen für Entspannung. Gefragt sind wirtschaftlich sinnvolle, langfristig werthaltige Immobilien mit niedrigen laufenden Kosten und hoher Energieeffizienz.

*„Der Preis allein ist nicht mehr das entscheidende Kaufargument. Interessent:innen wollen zunehmend in zukunftssichere Immobilien investieren – planbare Betriebskosten, Energieverbrauch, Werthaltigkeit und Wohnqualität gewinnen an Bedeutung“,* erklärt **Nino Lutz**, Prokurist bei s REAL. *„Wenn Neubauten das bieten, können sie trotz eines höheren Kaufpreises gegenüber Bestandsobjekten punkten.“*

Verteuert wird der Neubau aktuell durch höhere Baukosten, aber auch neue Baustandards oder ESG-Anforderungen. Auf den ersten Blick erscheinen Bestandsobjekte häufig günstiger. Gleichzeitig profitieren Kund:innen bei Erstbezugswohnungen von moderner Technik, smarten Wohnschnitten und keinen unmittelbaren Sanierungs- und Renovierungskosten.

### Suche nach kompakten, effizienten Wohnungen im Fokus

*„Der Wunsch nach sorgenfreiem Wohnen ist eines der wichtigsten Kaufargumente. Was gestern noch Nice-to-have war, wird heute vorausgesetzt. Erstbezugsneubauten können die Anforderungen nach Freiflächen oder Homeoffice-tauglichen Räumlichkeiten deutlich besser erfüllen“,* weiß **Roland Pichler**, Geschäftsführer von Die Wohnkompanie.

Besonders gefragt sind aktuell kompakte und effizient geschnittene Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen, Freiflächen wie Balkon oder Garten gehören zum Standard. Zudem steigen die Ansprüche an technische Ausstattung, Energieeffizienz und langfristige Wohnqualität.

Das Projekt „Wohnen im Rosengarten“ im 11. Bezirk in Wien greift genau diese Anforderungen auf: Die ruhige Lage und überschaubare Gebäudegrößen mit gleichzeitig großzügigen Allgemeinflächen schaffen Wohlfühloasen. Eine zentrale Rolle spielt Nachhaltigkeit: Das Projekt setzt auf Geothermie, bietet E-Mobilitätsvorbereitungen in der Tiefgarage und wurde mit dem ÖGNI-Gold-Zertifikat ausgezeichnet.

### **Window of Opportunity für Immobilienentwickler:innen**

Auf Angebotsseite bleibt die Situation weiterhin leicht angespannt: Die Anzahl der geplanten Projekte ist rückläufig und Baustarts wurden teilweise verschoben. Viele Projekte werden erst dann umgesetzt, wenn ausreichend konkretes Kaufinteresse besteht, und die Baukosten sind weiterhin hoch. Der daraus entstehende Verzögerungseffekt dürfte sich in den kommenden Jahren zunehmend bemerkbar machen.

*„Das Angebot wächst aktuell nicht rasch genug mit der Nachfrage mit“, so **Lutz**. „Für Projektentwickler:innen ergibt sich dadurch aber auch ein wichtiges Zeitfenster: Gut positionierte Projekte verfügen genau jetzt über überdurchschnittliche Marktchancen.“*

Gleichzeitig endet die Schnäppchenjagd im unsanierten Segment zunehmend: *„Hochwertige Immobilien haben ihren Preis – und die Bereitschaft vieler Käufer:innen steigt, bewusst in Qualität, Nachhaltigkeit und langfristigen Werterhalt zu investieren“, betont **Pichler**. „Wer heute auf zukunftsfiten Wohnraum setzt, investiert langfristig in Lebensqualität und Sicherheit.“*

### **Fotos (Abdruck honorarfrei):**

Foto 1: Nino Lutz, Prokurist bei s REAL, Copyright: s REAL

Foto 2: Roland Pichler, Geschäftsführer von Die Wohnkompanie, Copyright: © DWK Die Wohnkompanie GmbH

### **Über s REAL Immobilien**

s REAL Immobilien wurde Ende 1979 gegründet und ist seither darauf spezialisiert, Menschen in allen Fragen rund um die Immobilie zu unterstützen. s REAL ist ein Tochterunternehmen der Erste Bank und Sparkassen. Damit verfügt das Immobilienunternehmen über ein umfangreiches Netzwerk an Spezialist:innen in ganz Österreich sowie breites Know-how für alle Arten von Immobilienveranlagungen und Finanzierungen. s REAL positioniert sich als hybrides – also analoges und digitales – Immobilienmaklerunternehmen.

**Rückfragen an:**

s REAL Immobilien | Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Am Belvedere 1, 1100 Wien  
Desiree Gartner, MA, 050100 - 26214, E-Mail: [desiree.gartner@sreal.at](mailto:desiree.gartner@sreal.at)

Himmelhoch GmbH | Text, PR und Event, Wohlebegasse 4, 1040 Wien  
Katharina Schüller, MA, +43 (0) 676 440 9970, [katharina.schueller@himmelhoch.at](mailto:katharina.schueller@himmelhoch.at)