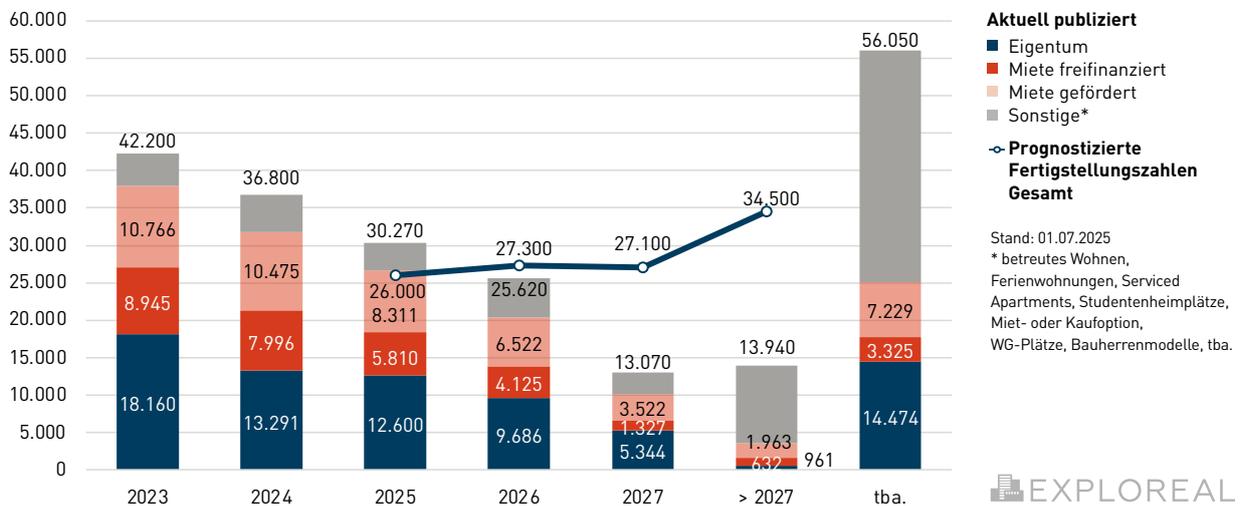


Im letzten Quartal zeigte sich bei den erwarteten Fertigstellungen von Eigentumswohnungen im Jahr 2025 eine weitere leichte Verschiebung auf die Folgejahre. Den stärksten Rückgang gab es bei den geförderten Mietwohnungen. Die publizierten freifinanzierten Mietwohnungen sind hingegen signifikant gestiegen. Während 2025 die publizierten Fertigstellungszahlen in Summe unverändert blieben, steigen diese ab 2026 moderat bis stark an. Nach dem Rekordhoch 2022 sind die Fertigstellungszahlen im Jahr 2024 auf rund 36.800 Wohneinheiten deutlich zurückgegangen (-13% gegenüber 2023). Für 2025 ist mit rund 26.000 fertiggestellten Wohneinheiten mit einem weiteren deutlichen Rückgang zu rechnen (-38% gegenüber 2023). 2026 und 2027 werden sich die Fertigstellungszahlen voraussichtlich auf in etwa dem Niveau des heurigen Jahres halten. Für die Jahre danach wird aufgrund der prall gefüllten Pipeline mit angekündigten neuen Projekten ein Aufwärtstrend der Fertigstellungszahlen erwartet.

Pipeline Österreich



Veränderung der Fertigstellungszahlen in Österreich

Q1 2025 vs. Q2 2025 sowie Prognose

Kategorie	Fertigstellungs-jahr	Publizierte Wohneinheiten mit Stichtag		Veränderung der Fertigstellungszahlen		Prognose
		01.04.2025	01.07.2025	Absolut	Relativ	
Eigentum	2024	12.763	12.600	-163	→ -8%	11.000
Miete freifinanziert		4.678	5.810	1.132	↑ 24%	4.500
Miete gefördert		9.260	8.311	-949	↓ -10%	7.200
Sonstige		3.551	3.551	0	→ 0%	3.200
Gesamt	2024	30.252	30.272	20	→ 0%	26.000
	2025	23.143	25.621	2.478	↑ 11%	27.300
	2026	10.426	13.067	2.641	↑ 25%	19.400
	> 2026	13.440	13.935	495	↑ 4%	34.500
	tba.	47.007	56.045	9.038	↑ 19%	

Projekte in der Pipeline

	2024	2025	2026	> 2026	tba.
Stichtag 01.04.2025	1.033	632	189	55	2.524
Stichtag 01.07.2025	1.061	733	252	67	2.517

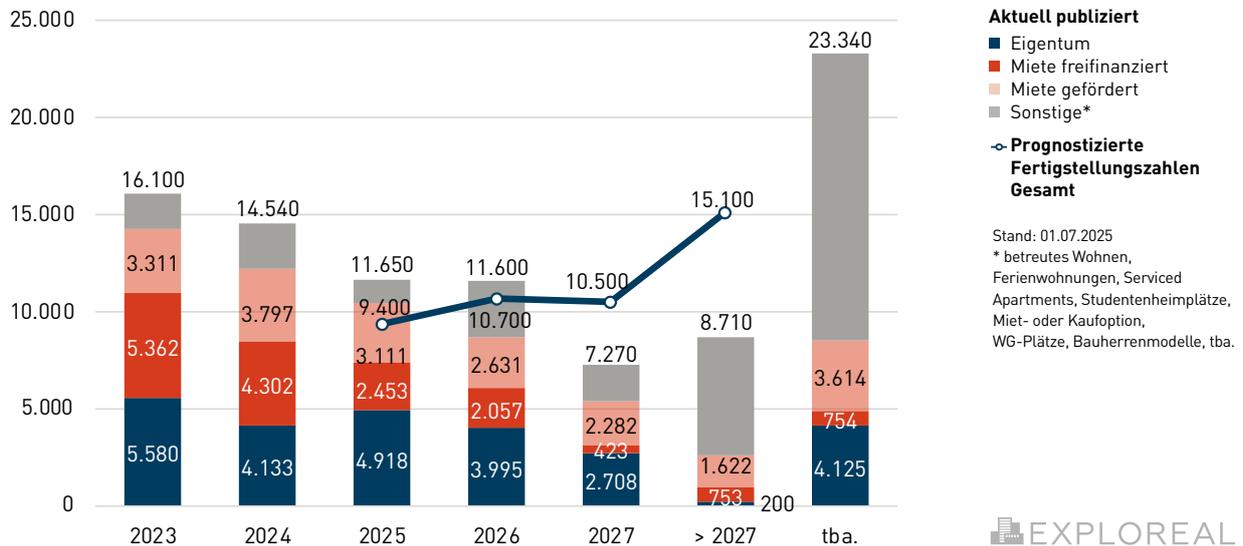
Veränderung der Fertigstellungszahlen 2025 in den Bundesländern

Q1 2025 vs. Q2 2025 sowie Prognose

Bundesland	publizierte Wohneinheiten mit Stichtag		Prognose	prognostizierte Fertigstellungsquote*	vgl 2022 - 2024
	01.04.2025	01.07.2025			
Burgenland	940	971	900	3,06	2,98
Kärnten	1.030	1.104	1.100	1,87	3,08
Niederösterreich	3.738	3.473	3.400	1,97	3,73
Oberösterreich	3.259	3.360	3.000	1,93	2,92
Salzburg	1.612	1.640	1.400	2,17	2,66
Steiermark	4.133	4.473	3.400	2,51	4,45
Tirol	2.377	2.320	2.200	2,49	3,34
Vorarlberg	1.220	1.285	1.300	3,10	4,66
Wien	11.943	11.646	9.400	4,31	7,71

* fertiggestellte Wohneinheiten pro 1.000 EinwohnerInnen pro Jahr

Pipeline Wien

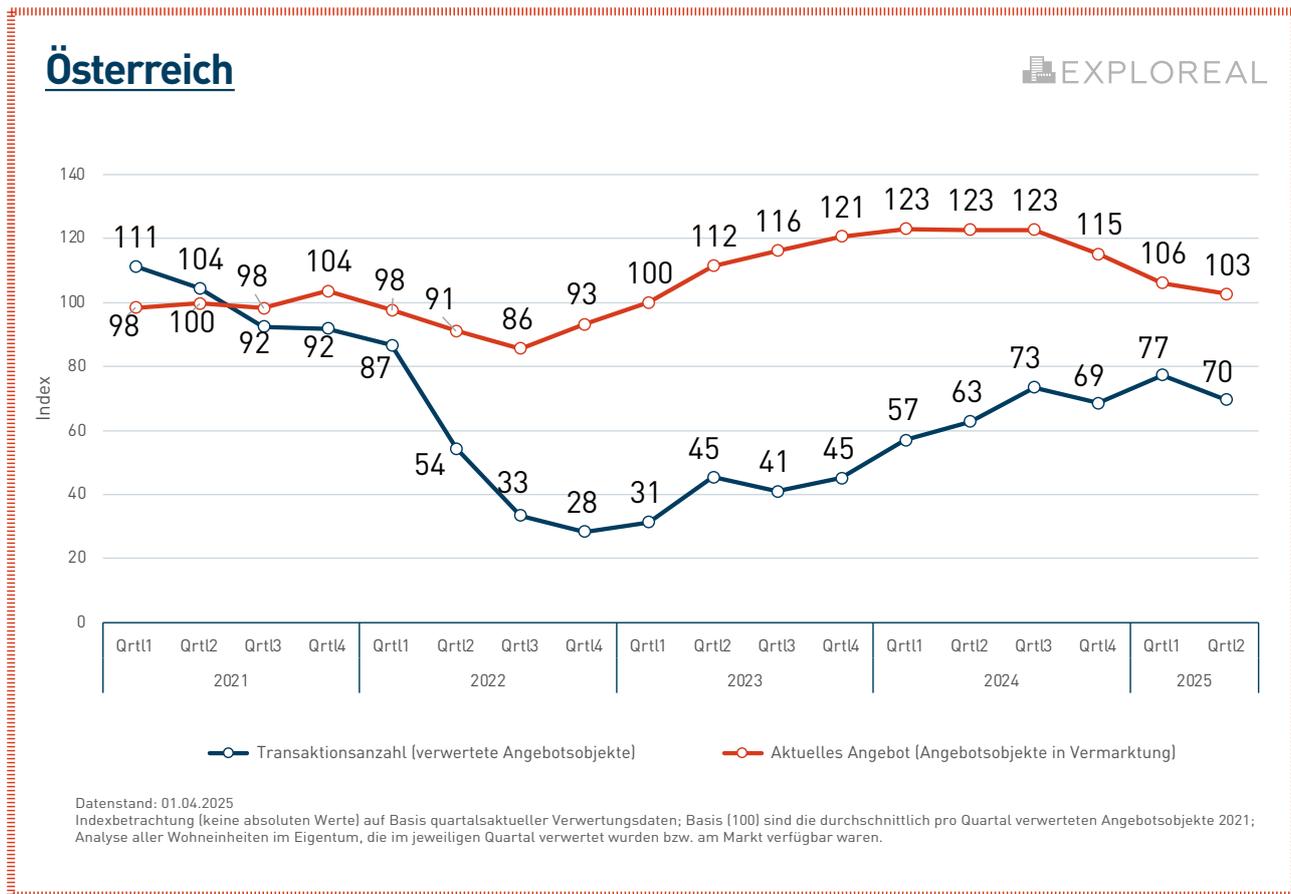


Nach Bundesländern betrachtet ist die größte Neubautätigkeit auch im Jahre 2025 – sowohl absolut betrachtet als auch im Verhältnis zur Einwohnerzahl – wieder in Wien zu erwarten. Doch auch in Wien kam es 2024 zu einem Rückgang der Fertigstellungen (2024: -10% gegenüber 2023). Im Jahr 2025 ist mit einem drastischen Einbruch der Fertigstellungen auf ca. 9.400 Einheiten zu rechnen (-42% gegenüber 2023).

Unsere Prognose für das Jahr 2026 konnte leicht nach oben revidiert werden, da wieder deutlich mehr Projekte publiziert wurden. Auch für Wien gehen wir für die Jahre nach 2027 von einem deutlichen Anstieg der Fertigstellungen aus.

TRANSAKTIONEN UND PREISE IM NEUBAUBEREICH

ANGEBOT UND VERWERTUNG VON NEUBAU-WOHNEINHEITEN



Das Angebot am Neubauwohnungsmarkt hat den Peak im letzten Jahr erreicht und wird seit dem Q4/24 wieder sukzessive abgebaut. Derzeit liegt es mit 103 Indexpunkten noch knapp über dem Corona-Jahr 2021 (100). Die Verwertungszahlen in Österreich liegen weiterhin unter dem Niveau von 2021. Nach einem Aufwärtstrend seit Mitte 2023 kam es im letzten Quartal wieder zu einem leichten Rückgang der Transaktionen.

In Wien war der Einbruch Ende 2022 deutlicher als österreichweit zu spüren. Während sich die Verwertungszahlen seither kontinuierlich gesteigert haben, kam es jedoch im letzten Quartal wieder zu einem deutlichen Rückgang. Neben Wien haben die Transaktionsanzahlen auch in Tirol, im Burgenland und in Oberösterreich im zweiten Quartal 2025 abgenommen. In den restlichen Bundesländern kam es zu einem Anstieg der Verwertungen.

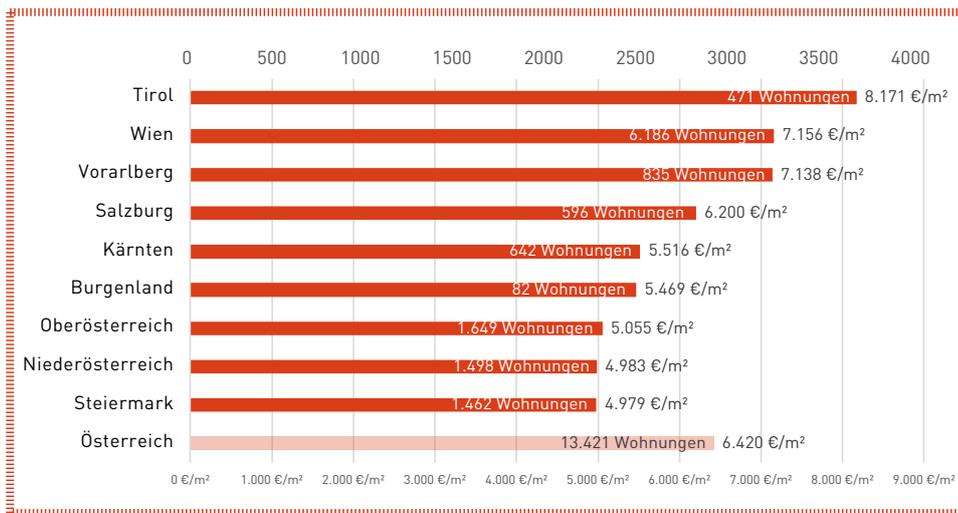
Bundesländer – Verwertung von Neubau-Wohneinheiten*

Bundesland	Q2 2024	Q1 2025	Q2 2025
Burgenland	44	94	67
Kärnten	45	49	55
Niederösterreich	38	63	69
Oberösterreich	40	88	72
Salzburg	61	70	95
Steiermark	134	72	97
Tirol	342	263	219
Vorarlberg	270	259	293
Wien	51	74	50

*Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis quartalsaktueller Verwertungsdaten; Basis (100) sind die durchschnittlich pro Quartal verwerteten Angebotsobjekte 2021; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden.

Eigentumspreise Neubau Q2/25

(Angebotspreise für Eigentumner gemäß Angebot am Markt im letzten Quartal)



EXPLOREAL

Preisentwicklung

	Δ Q2/24	Δ Q1/25
T	13,8%	-0,6%
V	1,2%	1,5%
W	0,1%	-0,2%
S	-10,6%	-3,2%
K	-8,0%	4,0%
N	9,1%	-1,7%
St	3,1%	3,0%
O	0,2%	-2,3%
B	3,4%	0,7%
Ö	-0,6%	0,0%

Der Preisvergleich mit dem zweiten Quartal des Vorjahres zeigt österreichweit ein kleines Minus von -0,6% allerdings mit deutlichen regionalen Unterschieden. Während in Salzburg und Kärnten die Eigentumspreise signifikant gesunken sind, gab es in allen anderen Bundesländern einen Anstieg. In Tirol ist dieser mit +13,8% am höchsten, gefolgt vom Burgenland mit +9,1%. In Wien liegt der Preis für eine neu errichtete Wohnung im zweiten Quartal des Jahres 2025 bei 7.156 €/m², österreichweit bei 6.420 €/m².

Mietpreise Neubau Q2/25

(Nettomiete ohne Betriebskosten der im letzten Quartal erfassten Mietpreispunkte für freifinanzierte Mieten)



EXPLOREAL

Preisentwicklung

	Δ Q2/24	Δ Q1/25
W	34,5%	24,8%
N	-0,8%	-9,6%
St	-2,5%	4,3%
Ö	20,4%	16,9%

Die freifinanzierten Mieten sind österreichweit mit +20,4% im Jahresvergleich signifikant gestiegen. Die regionalen Unterschiede sind auch bei den Mieten beträchtlich. Aufgrund von einigen kürzlich hinzugekommenen, hochpreisigen Projekten, liegt der durchschnittliche Nettomietpreis für eine freifinanzierte neu errichtete Wohnung in Wien bei aktuell 21,20 €/m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr um fast 35% gestiegen.