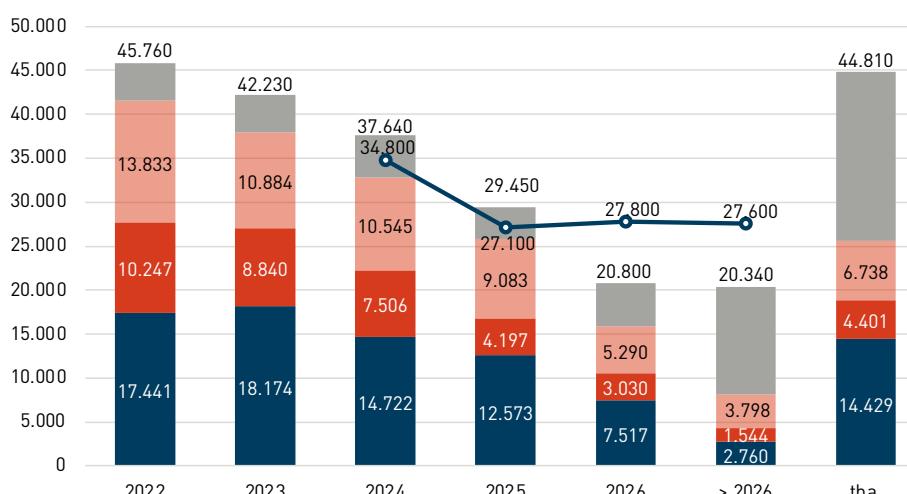


QUARTALSUPDATE 04/2024

ERSTER ÖSTERREICHISCHER NEUBAUBERICHT

Im letzten Quartal zeigte sich erneut eine Verschiebung der Fertigstellungen von 2024 auf die Folgejahre, die über den Erwartungen liegt (abgesehen vom Bereich der freifinanzierten Miete). Auch für 2025 wurden weniger Wohneinheiten publiziert als erwartet, weshalb die Prognose für nächstes Jahr wieder nach unten revidiert wurde. Für die Jahre danach wurden im letzten Quartal allerdings überdurchschnittlich mehr Wohneinheiten publik gemacht. Die Zahl der Wohneinheiten mit unbekanntem Fertigstellungsjahr („tba. = to be announced“) ist wieder gestiegen. Ein eindeutiges Indiz dafür, dass im letzten Jahr mehr neue Projekte angegangen werden. Nach dem Rekordhoch 2022 sind die Fertigstellungszahlen im Jahr 2024 auf rund 34.800 Wohneinheiten deutlich zurückgegangen (-17,5% gegenüber 2023), noch deutlicher als zuletzt erwartet. Für 2025 ist mit rund 27.000 fertiggestellten Wohneinheiten mit einem weiteren deutlichen Rückgang zu rechnen (-36% gegenüber 2023). Für die Jahre danach gehen wir derzeit von einer Stabilisierung der Fertigstellungen auf diesem Niveau aus.

Pipeline Österreich



Aktuell publiziert

- Eigentum
- Miete freifinanziert
- Miete gefördert
- Sonstige*

→ Prognostizierte Fertigstellungszahlen Gesamt

Stand: 01.01.2025

* betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, Bauherrenmodelle, tba.

EXPOREAL

Veränderung der Fertigstellungszahlen in Österreich

Q3 2024 vs. Q4 2024 sowie Prognose

Kategorie	Fertigstellungsjahr	Publizierte Wohneinheiten mit Stichtag		Veränderung der Fertigstellungszahlen		Prognose
		01.10.2024	01.01.2025	Absolut	Relativ	
Eigentum	2024	17.381	14.722	-2.659	⬇️ -15%	14.700
Miete freifinanziert		7.343	7.506	163	➡️ 2%	6.400
Miete gefördert		11.034	10.545	-489	⬇️ -4%	10.100
Sonstige		4.688	4.866	178	⬆️ 4%	3.700
Gesamt		40.446	37.639	-2.807	⬇️ -7%	34.800
	2025	29.892	29.450	-442	➡️ -1%	27.100
	2026	17.352	20.803	3.451	⬆️ 20%	27.800
	> 2026	14.739	20.340	5.601	⬆️ 38%	27.600
	tba.	41.604	44.813	3.209	⬆️ 8%	

Projekte in der Pipeline

	2024	2025	2026	> 2026	tba.
Stichtag 01.07.2024	1.332	888	383	125	2.385
Stichtag 01.10.2024	1.280	952	486	166	2.368

Veränderung der Fertigstellungszahlen 2024 in den Bundesländern

Q3 2024 vs. Q4 2024 sowie Prognose

Bundesland	publizierte Wohneinheiten mit Stichtag		Prognose	prognostizierte Fertigstellungsquote*	vgl 2022 - 2024
	01.10.2024	01.01.2025			
Burgenland	918	833	800	2,74	2,98
Kärnten	2.061	2.037	1.700	2,82	3,08
Niederösterreich	6.702	6.243	5.500	3,09	3,73
Oberösterreich	3.923	3.743	3.500	2,21	2,92
Salzburg	1.832	1.794	1.700	2,65	2,66
Steiermark	5.187	4.269	3.600	2,83	4,45
Tirol	2.734	2.729	2.400	2,57	3,34
Vorarlberg	1.552	1.532	1.500	3,57	4,66
Wien	15.537	14.459	12.900	5,65	7,71

* fertiggestellte Wohneinheiten pro 1.000 EinwohnerInnen pro Jahr

Pipeline Wien

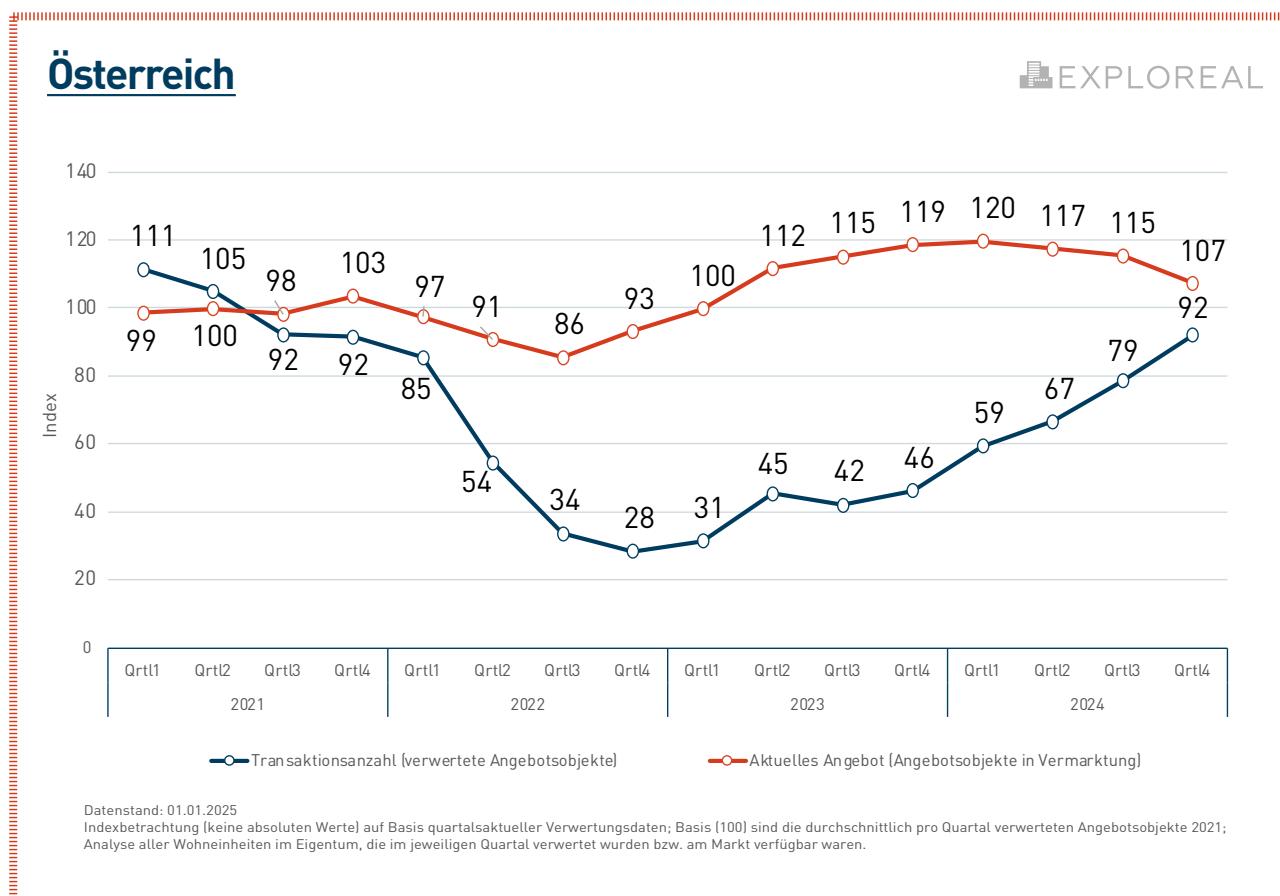


Nach Bundesländern betrachtet fand die größte Neubautätigkeit im Jahre 2024 – sowohl absolut betrachtet als auch im Verhältnis zur Einwohnerzahl – erneut in Wien statt. In Wien wurde die Prognose für 2024 nach unten korrigiert und es kommt zu einem Minus von -22% gegenüber 2023. Für 2025 ist mit einem dramatischen Einbruch der Fertigstellungen zu rechnen (-42% gegenüber 2023).

Mit neuen Wohnungen in der weiteren Zukunft ist in Wien im österreichweiten Vergleich noch weniger zu rechnen, auch wenn auch hier die aktuelle Tendenz leicht positiv ist, d.h. die Prognose ab 2026 nach oben revidiert wurde und etliche neue Projekte bekannt gemacht wurden.

TRANSAKTIONEN UND PREISE IM NEUBAUBEREICH

ANGEBOT UND VERWERTUNG VON NEUBAU-WOHNINHEITEN



Das Angebot am Neubauwohnungsmarkt hatte österreichweit gesehen Anfang 2024 seinen Höhepunkt erreicht und wird aktuell sukzessive abgebaut. Mit 107 Indexpunkten bleibt es aber weiterhin auf hohem Niveau und liegt über den Werten aus dem Corona-Jahr 2021 (100). Die Transaktionszahlen in Österreich sind im Jahr 2024 stark gestiegen und haben sich auf das Niveau vom 2. Halbjahr 2021 entwickelt.

In Wien war der Einbruch Ende 2022 viel deutlicher. Seither haben sich die Verwertungszahlen allerdings wieder vervierfacht und sind auch im letzten Quartal weiter angestiegen. In sämtlichen Bundesländern mit Ausnahme vom Burgenland liegt die Verwertung im vierten Quartal 2024 höher als im Vergleichsquartal des Vorjahres. Die Streuung zwischen den Bundesländern ist bedingt durch teils geringe Absolutzahlen beträchtlich.

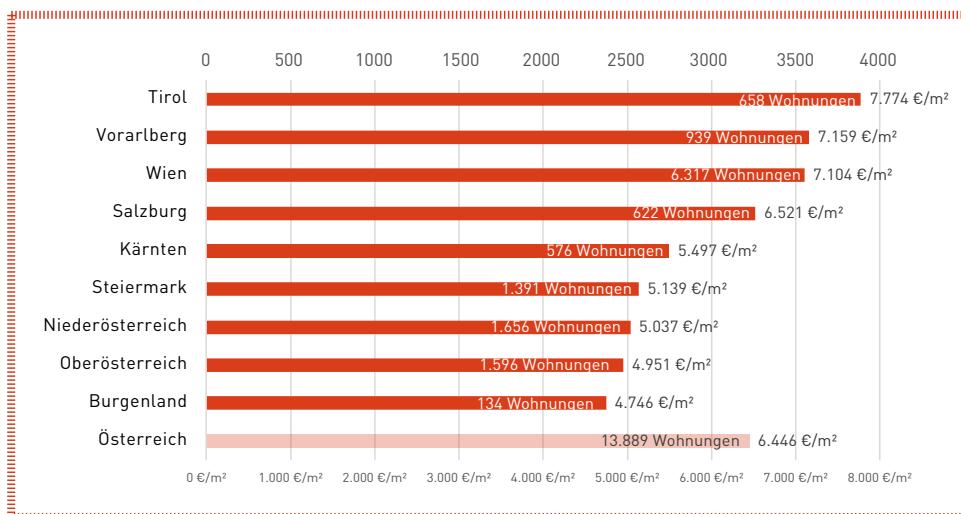
Bundesländer – Verwertung von Neubau-Wohninheiten*

Bundesland	Q4 2023	Q3 2024	Q4 2024
Burgenland	212	60	13
Kärnten	39	64	52
Niederösterreich	32	61	72
Oberösterreich	34	66	84
Salzburg	50	41	87
Steiermark	77	134	104
Tirol	270	452	397
Vorarlberg	62	225	536
Wien	39	68	83

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

Eigentumspreise Neubau Q4/24

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



EXPOREAL

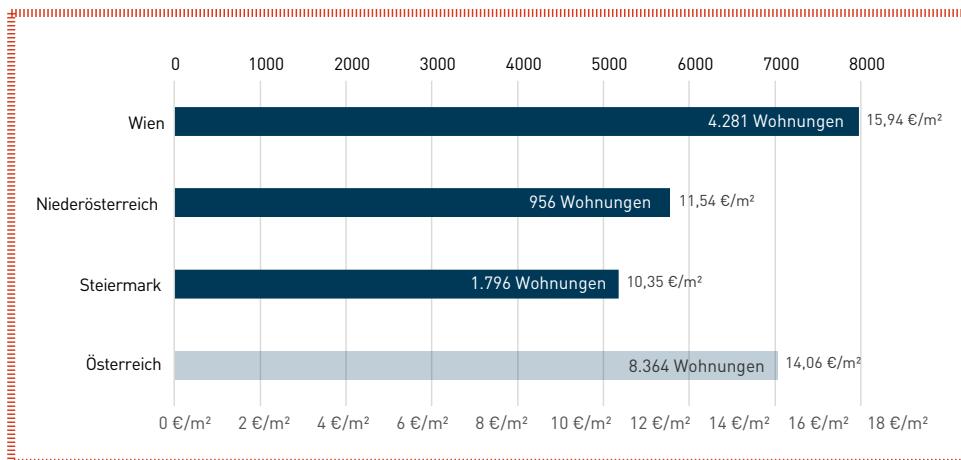
Preisentwicklung

	Δ Q4/23	Δ Q3/24
T	3,7%	5,4%
V	0,3%	1,1%
W	1,2%	0,5%
S	0,1%	-2,7%
K	-1,8%	-7,6%
N	10,3%	0,9%
St	-0,3%	-1,1%
O	7,2%	0,7%
B	7,5%	-0,4%
Ö	3,9%	0,7%

Der Preisvergleich mit dem Q4/23 zeigt eine österreichweite Preissteigerung von +3,9%, allerdings mit deutlichen regionalen Unterschieden. Während in Niederösterreich mit +10,3% der deutlichste Anstieg zu verzeichnen war, sind die Preise in Salzburg, Vorarlberg und der Steiermark stagniert. In Kärnten sind die Eigentumspreise von Neubauwohnungen für Eigennutzer mit -1,8% leicht gesunken. In Wien liegt der Preis für eine neu errichtete Wohnung im vierten Quartal des Jahres 2024 bei 7.104 €/m², österreichweit bei 6.446 €/m².

Mietpreise Neubau Q4/24

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



EXPOREAL

Preisentwicklung

	Δ Q4/23	Δ Q3/24
W	7,7%	-0,8%
N	3,8%	3,1%
St	2,5%	-8,5%
Ö	6,3%	-1,0%

Die freifinanzierten Mieten sind österreichweit mit +6,3% im Jahresvergleich noch stärker gestiegen als die Eigentumspreise. Die regionalen Unterschiede sind auch bei den Mieten beträchtlich: In Wien liegt der durchschnittliche Nettomietepreis für eine freifinanzierte neu errichtete Wohnung bei 15,94 €/m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr um über 7,7% gestiegen.

Medieninhaber, Redaktion und Verleger:
Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5
www.wkimmo.at, Telefon 050 900-5522
immobilienwirtschaft@wko.at

Text und Analysen: Lorenz Treitler
EXPOREAL GMBH
1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 12
www.exporeal.at, Telefon 01 997 20 16
office@exporeal.at

Design: Alice Gutlederer



EXPOREAL