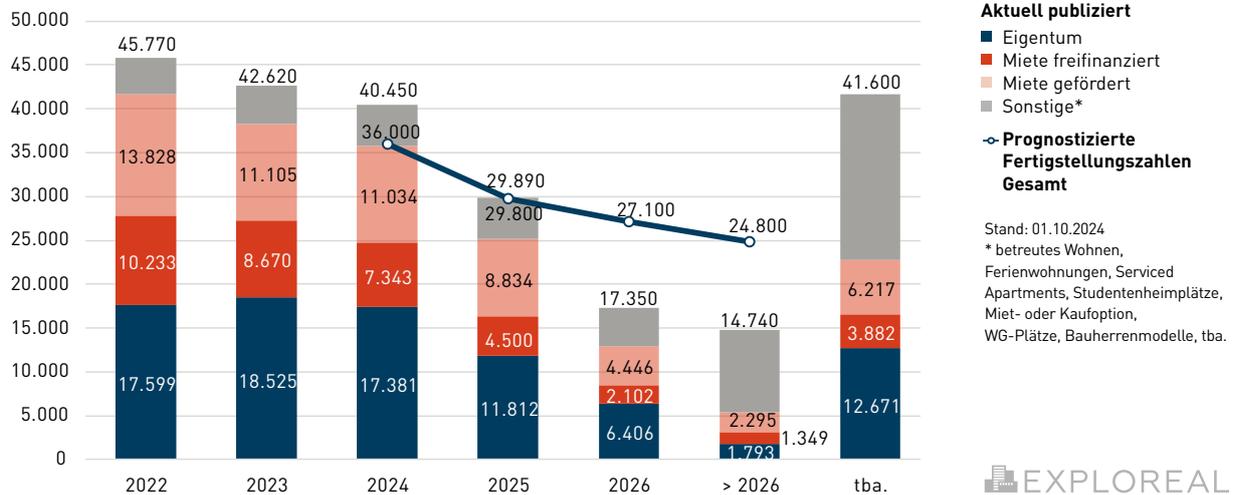


Im letzten Quartal zeigte sich erneut eine Verschiebung der Fertigstellungen von 2024 auf die Folgejahre, die über den Erwartungen liegt. Eine Ausnahme stellt der Bereich der freifinanzierten Miete dar: Im letzten Quartal wurden knapp 1.000 zusätzliche Wohneinheiten publiziert, die noch heuer als Mietwohnungen auf den Markt kommen sollen. Für die Jahre nach 2025 wurden im letzten Quartal überdurchschnittlich mehr Wohneinheiten publiziert, gleichzeitig ist die Zahl der Wohneinheiten mit unbekanntem Fertigstellungsjahr („tba. = to be announced“) diesmal leicht gesunken. Ein eindeutiges Indiz dafür, dass wieder konkret an Projekten geplant wird. Nach dem Rekordhoch 2022 werden die Fertigstellungszahlen schon heuer auf rund 36.000 Wohneinheiten deutlich zurückgehen (-15% gegenüber 2023), deutlicher als zuletzt erwartet. Für 2025 sind noch deutlich weniger Wohneinheiten in der Pipeline (-30% gegenüber 2023).

Pipeline Österreich



Veränderung der Fertigstellungszahlen in Österreich

Q2 2024 vs. Q3 2024 sowie Prognose

Kategorie	Fertigstellungsjahr	Publizierte Wohneinheiten mit Stichtag		Veränderung der Fertigstellungszahlen		Prognose
		01.07.2024	01.10.2024	Absolut	Relativ	
Eigentum	2024	18.992	17.381	-1.611	↓ -8%	16.100
Miete freifinanziert		6.402	7.343	941	↑ 15%	5.600
Miete gefördert		11.074	11.034	-40	→ 0%	10.200
Sonstige		6.168	4.688	-1.480	↓ -24%	5.300
Gesamt	2024	42.636	40.446	-2.190	↓ -5%	37.100
	2025	28.768	29.892	1.124	↑ 4%	31.800
	2026	13.158	17.352	4.194	↑ 32%	23.800
	> 2026	11.532	14.739	3.207	↑ 28%	22.000
	tba.	42.145	41.604	-541	→ -1%	

Projekte in der Pipeline

	2024	2025	2026	> 2026	tba.
Stichtag 01.07.2024	1.364	826	261	82	2.376
Stichtag 01.10.2024	1.332	888	383	125	2.385

Veränderung der Fertigstellungszahlen 2024 in den Bundesländern

Q2 2024 vs. Q3 2024 sowie Prognose

Bundesland	publizierte Wohneinheiten mit Stichtag		Prognose	prognostizierte Fertigstellungsquote*	vgl 2022 - 2024
	01.07.2024	01.10.2024			
Burgenland	895	918	800	2,75	2,98
Kärnten	2.169	2.061	1.800	2,95	3,08
Niederösterreich	6.743	6.702	5.500	3,09	3,73
Oberösterreich	3.900	3.923	3.800	2,42	2,92
Salzburg	1.853	1.832	1.600	2,54	2,66
Steiermark	5.402	5.187	4.600	3,53	4,45
Tirol	2.812	2.734	2.500	2,65	3,34
Vorarlberg	1.528	1.552	1.600	3,84	4,66
Wien	17.334	15.537	13.100	6,01	7,71

* fertiggestellte Wohneinheiten pro 1.000 EinwohnerInnen pro Jahr

Pipeline Wien



Nach Bundesländern betrachtet ist die größte Neubautätigkeit im Jahre 2024 – sowohl absolut betrachtet, als auch im Verhältnis zur Einwohnerzahl – in Wien zu erwarten. In Wien waren aufgrund der Entwicklung im letzten Quartal die Prognosewerte für heuer und die Folgejahre noch einmal nach unten zu korrigieren.

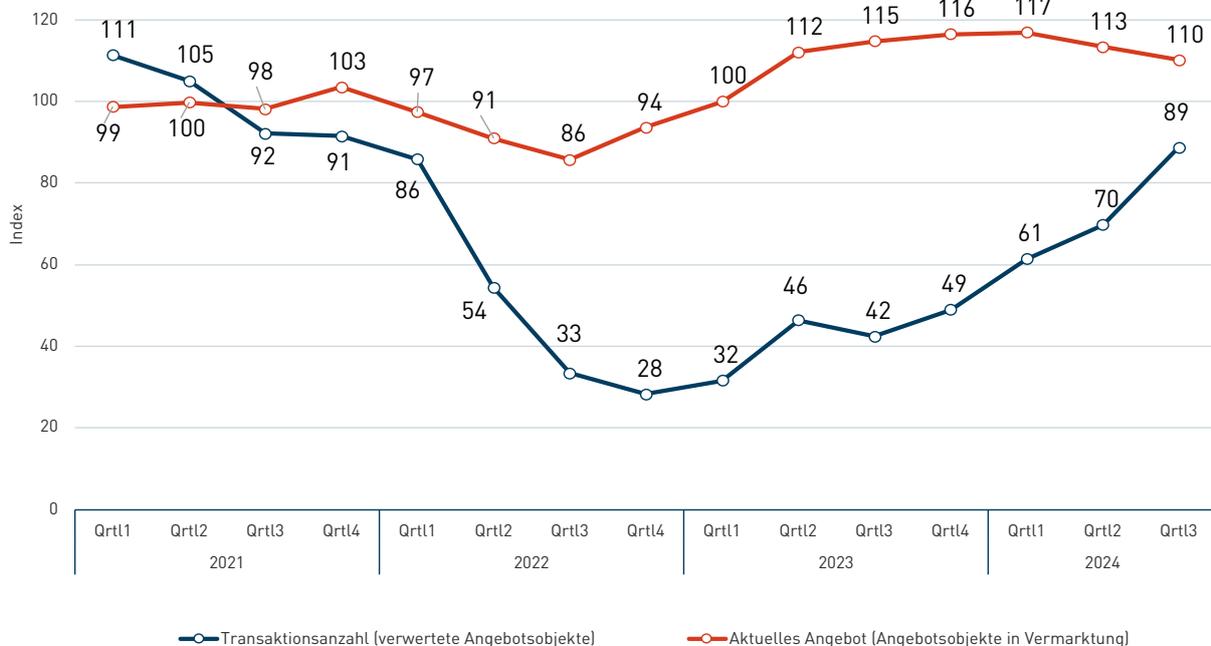
Damit wird aktuell für heuer ein Minus von -20% erwartet, im nächsten Jahr ein Minus von -33% gegenüber 2023. Dramatisch wird es aus heutiger Sicht in Wien nach 2026, sollte es nicht zu gravierenden Änderungen der Rahmenbedingungen kommen. In allen Bundesländern ist bereits heuer ein Rückgang bei den Fertigstellungen zu erwarten.

TRANSAKTIONEN UND PREISE IM NEUBAUBEREICH

ANGEBOT UND VERWERTUNG VON NEUBAU-WOHNEINHEITEN

Österreich

EXPLOREAL



Datenstand: 01.10.2024

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 bzw. am Markt verfügbar waren.

Das Angebot am Neubauwohnungsmarkt hat den Peak Anfang dieses Jahr erreicht, bleibt auch weiterhin auf hohem Niveau (110 Indexpunkte) und liegt damit weiterhin über dem Corona-Jahr 2021 (100). Die Transaktionszahlen in Österreich haben sich von rund 1/3 des Werts von 2021 nunmehr auf über 3/4 und damit auf mittlerweile nun bereits über dem Niveau von Anfang 2022 entwickelt.

In Wien war der Einbruch Ende 2022 viel deutlicher. Seitdem hat sich die Verwertung auf bereits 83% des Niveaus von 2021 erholt. Auch in allen anderen Bundesländern liegt die Verwertung im dritten Quartal 2024 mit Ausnahme vom Burgenland höher oder praktisch gleichauf zum Vergleichsquarter des Vorjahres. Die Streuung zwischen den Bundesländern ist auch bedingt durch teils geringe Absolutzahlen beträchtlich.

Bundesländer – Verwertung von Neubau-Wohneinheiten*

Bundesland	Q3 2023	Q2 2024	Q3 2024
Burgenland	148	43	53
Kärnten	41	47	60
Niederösterreich	29	47	56
Oberösterreich	28	45	66
Salzburg	46	63	44
Steiermark	87	146	169
Tirol	205	375	476
Vorarlberg	97	284	255
Wien	33	58	83

*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 Q3/24

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



EXPLOREAL

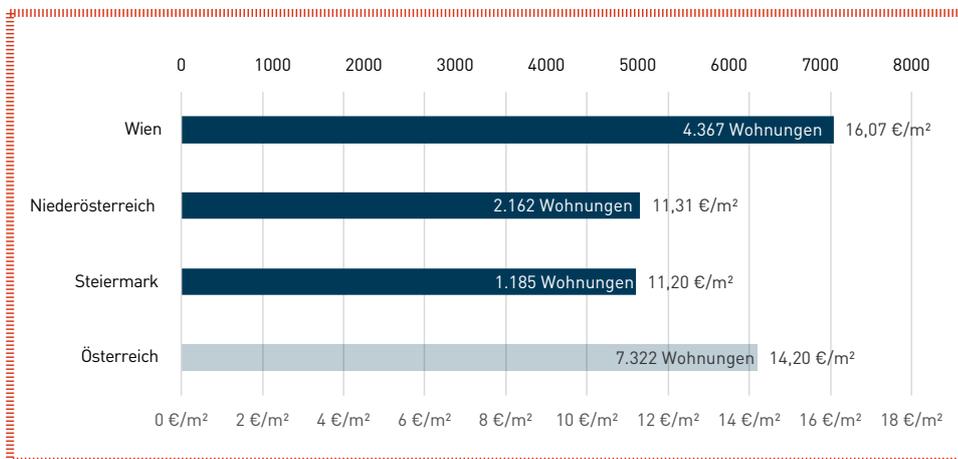
Preisentwicklung

	Δ Q3/23	Δ Q2/24
T	-6,6%	2,7%
V	-0,2%	-0,7%
W	0,3%	0,0%
S	4,1%	-3,4%
K	-0,8%	-0,8%
N	1,9%	2,5%
St	15,8%	5,7%
O	7,3%	0,4%
B	-9,1%	-4,9%
Ö	4,5%	-1,0%

Der Preisvergleich mit dem dritten Quartal des Vorjahres zeigt eine österreichweite Preissteigerung von +4,5%, allerdings mit deutlichen regionalen Unterschieden. Während in Vorarlberg, Wien und Kärnten die Preise stagnieren, fiel der Rückgang im Burgenland mit -9,1% sowie in Tirol mit -6,6% deutlich aus. In der Steiermark ist mit +15,8% ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. In Wien liegt der Preis für eine neu errichtete Wohnung im dritten Quartal des Jahres 2024 bei 7.070 €/m², österreichweit bei 6.400 €/m².

Mietpreise Neubau Q3/24

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



EXPLOREAL

Preisentwicklung

	Δ Q3/23	Δ Q2/24
W	11,9%	1,9%
N	7,7%	3,7%
St	-4,2%	0,9%
Ö	11,4%	5,8%

Die freifinanzierten Mieten haben sich österreichweit mit +11,4% im Jahresvergleich deutlich stärker als die Eigentumspreise entwickelt. Die regionalen Unterschiede sind auch bei den Mieten beträchtlich: In Wien liegt der durchschnittliche Nettomietpreis für eine freifinanzierte neu errichtete Wohnung bei 16,07 €/m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr um knapp 12% gestiegen.