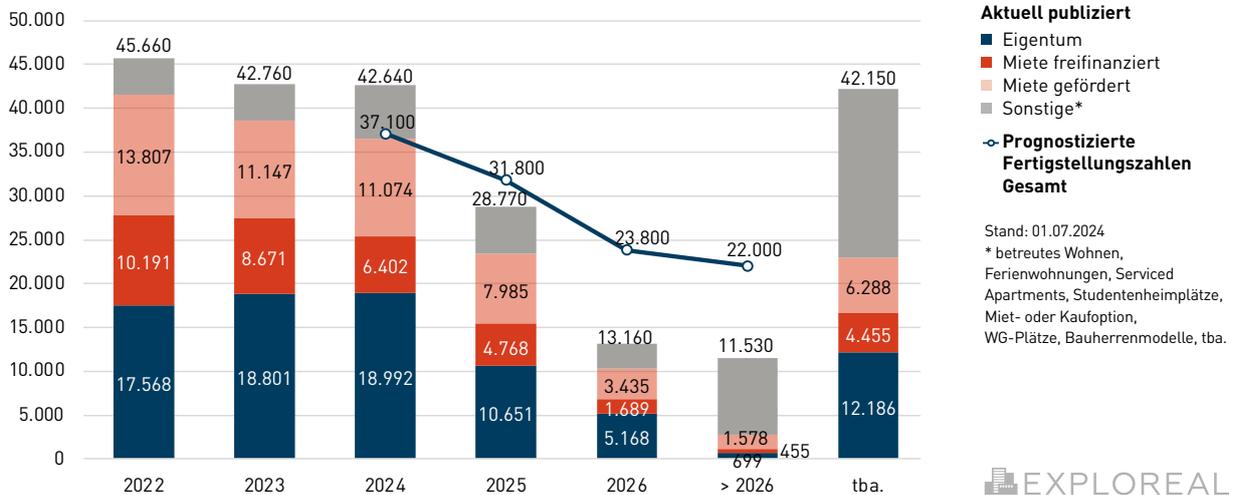


Im letzten Quartal zeigte sich bereits eine Verschiebung der Fertigstellungen von 2024 auf die Folgejahre, die über den Erwartungen liegt. Für die Jahre nach 2025 sind kaum Projekte mit konkretem Fertigstellungsdatum bekannt geworden, allerdings ist die Zahl der Wohneinheiten mit unbekanntem Fertigstellungsjahr („tba. = to be announced“) hoch. Österreichweit sind die Fertigstellungszahlen schon 2023 gegenüber dem Rekordjahr 2022 auf rund 43.000 Wohneinheiten zurückgegangen. Für heuer wird bereits eine deutlich niedrigere Fertigstellungszahl erwartet (-13%), für 2025 sind noch deutlich weniger Wohneinheiten in der Pipeline (-26% gegenüber 2023). Auch für das Jahr 2026 (-44% gegenüber 2023) und danach wird aktuell von einem weiteren Rückgang ausgegangen.

Pipeline Österreich



Veränderung der Fertigstellungszahlen in Österreich

Q1 2024 vs. Q2 2024 sowie Prognose

Kategorie	Fertigstellungsjahr	Publizierte Wohneinheiten mit Stichtag		Veränderung der Fertigstellungszahlen		Prognose
		01.04.2024	01.07.2024	Absolut	Relativ	
Eigentum	2024	18.942	18.992	50	→ 0%	18.700
Miete freifinanziert		6.451	6.402	-49	→ -1%	9.000
Miete gefördert		11.505	11.074	-431	↓ -4%	11.500
Sonstige		7.074	6.168	-906	↓ -13%	4.600
Gesamt	2024	43.972	42.636	-1.336	↓ -3%	43.800
	2025	26.778	28.768	1.990	↑ 7%	38.700
	2026	13.047	13.158	111	→ 1%	34.700
	> 2026	10.189	11.532	1.343	↑ 13%	29.000
	tba.	37.622	42.145	4.523	12%	

Projekte in der Pipeline

	2024	2025	2026	> 2026	tba.
Stichtag 01.04.2024	1.340	724	201	62	2.319
Stichtag 01.07.2024	1.364	826	261	82	2.376

Veränderung der Fertigstellungszahlen 2024 in den Bundesländern

Q1 2024 vs. Q2 2024 sowie Prognose

Bundesland	publizierte Wohneinheiten mit Stichtag		Prognose	prognostizierte Fertigstellungsquote*	vgl 2022 - 2024
	01.04.2024	01.07.2024			
Burgenland	900	895	800	2,72	2,98
Kärnten	2.120	2.169	2.200	3,63	3,08
Niederösterreich	6.805	6.743	6.200	3,44	3,73
Oberösterreich	3.760	3.900	3.600	2,35	2,92
Salzburg	1.912	1.853	1.600	2,54	2,66
Steiermark	5.760	5.402	4.500	3,48	4,45
Tirol	3.016	2.812	2.600	2,77	3,34
Vorarlberg	1.571	1.528	1.600	3,96	4,66
Wien	18.128	17.334	14.200	6,67	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 so wie österreichweit ein Minus von -13% erwartet, im nächsten Jahr ein Minus von -32% gegenüber 2023.

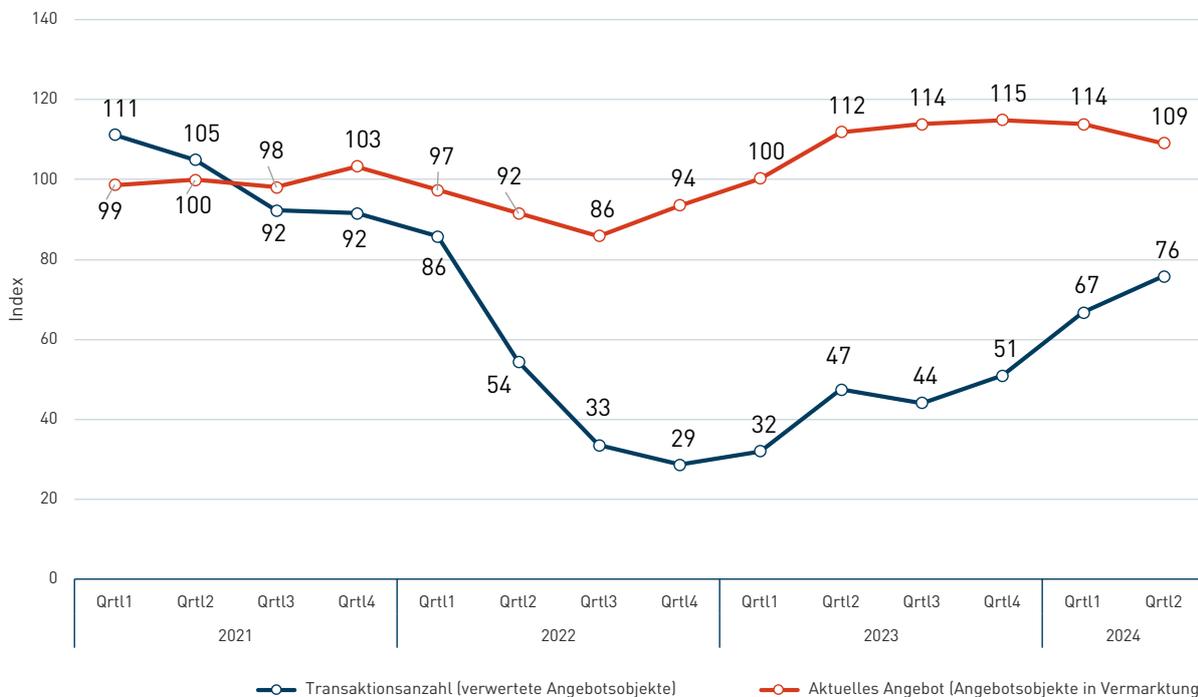
Auch im Jahr 2026 wird der Rückgang auf nur noch knapp unter 10.000 Einheiten deutlicher als bislang angenommen ausfallen, dramatisch wird es aus heutiger Sicht in Wien danach, sollte es nicht zu gravierenden Änderungen der Rahmenbedingungen kommen. Auch in den anderen Bundesländern ist bereits heuer mit Ausnahme von Kärnten ein Rückgang bei den Fertigstellungen zu erwarten.

TRANSAKTIONEN UND PREISE IM NEUBAUBEREICH

ANGEBOT UND VERWERTUNG VON NEUBAU-WOHNEINHEITEN

Österreich

EXPLOREAL



Datenstand: 01.07.2024

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 Ende letzten Jahres erreicht, bleibt auch weiterhin auf hohem Niveau (109 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 3/4 und damit auf mittlerweile nun bereits über dem Niveau von vor dem Sommer 2022 entwickelt.

In Wien war der Einbruch gegenüber dem Niveau von 2021 viel deutlicher. Seitdem hat sich die Verwertung allerdings wieder verdreifacht. Im letzten Quartal war wiederum ein weiterer Anstieg zu verzeichnen. Auch in allen anderen Bundesländern liegt die Verwertung im zweiten Quartal 2024 mit Ausnahme von Kärnten höher oder praktisch gleichauf zum Vergleichsquartal des Vorjahres. Die Streuung zwischen den Bundesländern ist auch bedingt durch teils geringe Absolutzahlen beträchtlich.

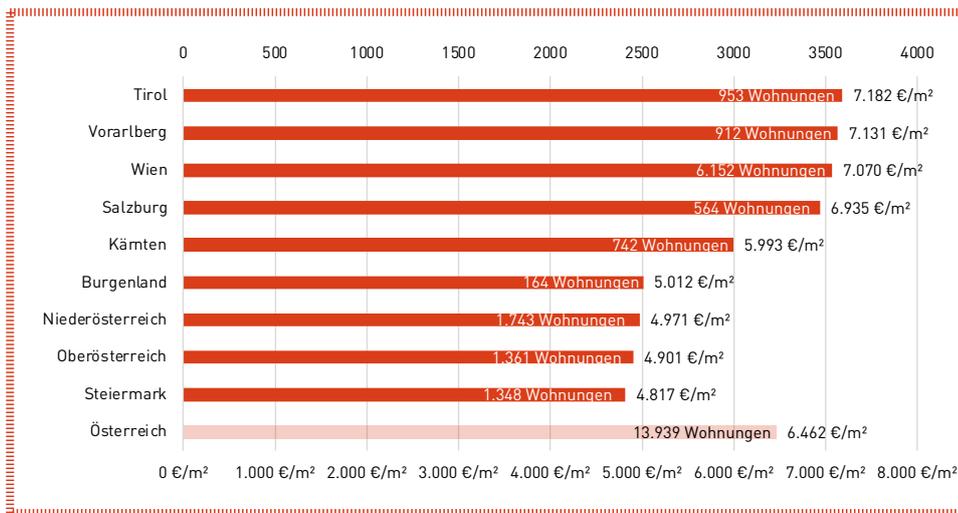
Bundesländer – Verwertung von Neubau-Wohneinheiten*

Bundesland	Q2 2023	Q1 2024	Q2 2024
Burgenland	20	84	24
Kärnten	127	40	33
Niederösterreich	29	49	45
Oberösterreich	30	40	40
Salzburg	32	52	72
Steiermark	70	72	151
Tirol	166	555	341
Vorarlberg	244	294	243
Wien	39	54	58

*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 Q2/24

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



EXPLOREAL

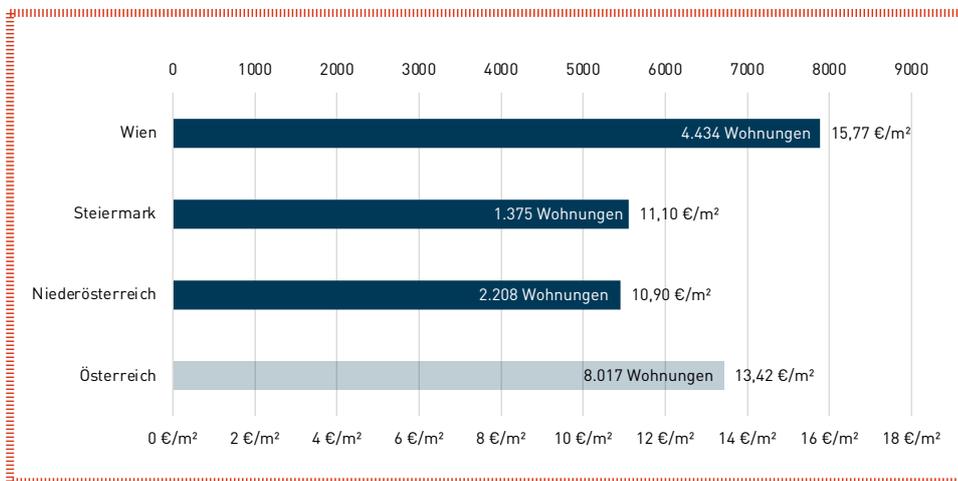
Preisentwicklung

	Δ Q2/23	Δ Q1/24
T	-7,2%	-1,0%
V	2,6%	0,4%
W	-1,0%	0,8%
S	11,5%	3,6%
K	6,6%	1,1%
B	6,2%	10,3%
N	-1,7%	-1,5%
O	7,3%	2,6%
St	7,9%	3,6%
Ö	5,0%	2,0%

Der Preisvergleich mit dem zweiten Quartal des Vorjahres zeigt eine österreichweite Preissteigerung von +5,0%, und damit immer noch über der aktuellen Inflation, allerdings mit deutlichen regionalen Unterschieden. Während in Wien und Niederösterreich die Preise leicht gesunken sind, fiel der Rückgang in Tirol mit -7,2% deutlich aus. In Salzburg ist mit +11,5% ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. In Wien liegt der Preis für eine neu errichtete Wohnung im zweiten Quartal des Jahres 2024 bei 7.070 €/m², österreichweit bei 6.462 €/m².

Mietpreise Neubau Q2/24

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



EXPLOREAL

Preisentwicklung

	Δ Q2/23	Δ Q1/24
W	13,3%	-2,9%
St	3,8%	0,9%
N	5,7%	0,2%
Ö	5,3%	0,4%

Die freifinanzierten Mieten haben sich österreichweit mit +5,3% im Jahresvergleich parallel zu den Eigentumspreisen entwickelt. Die regionalen Unterschiede sind auch bei den Mieten beträchtlich: In Wien liegt der durchschnittliche Nettomietpreis für eine freifinanzierte neu errichtete Wohnung bei 15,77 €/m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr um über 13% gestiegen.