

# ERSTER ÖSTERREICHISCHER NEUBAUBERICHT 2023 – 2025

4. Ausgabe



PLUS  
Quartals-  
Update  
Q1 2025

Kennzahlen und Fertigstellungen von  
Bauträgerprojekten in Österreich 2023 bis 2025

im Auftrag des Fachverbands der Immobilien- und  
Vermögensstrehänder (WKÖ)

in Kooperation mit dem österr. Verband gemeinnütziger  
Bauvereinigungen (GBV)

durchgeführt von **EXPLOREAL**

# Inhalt

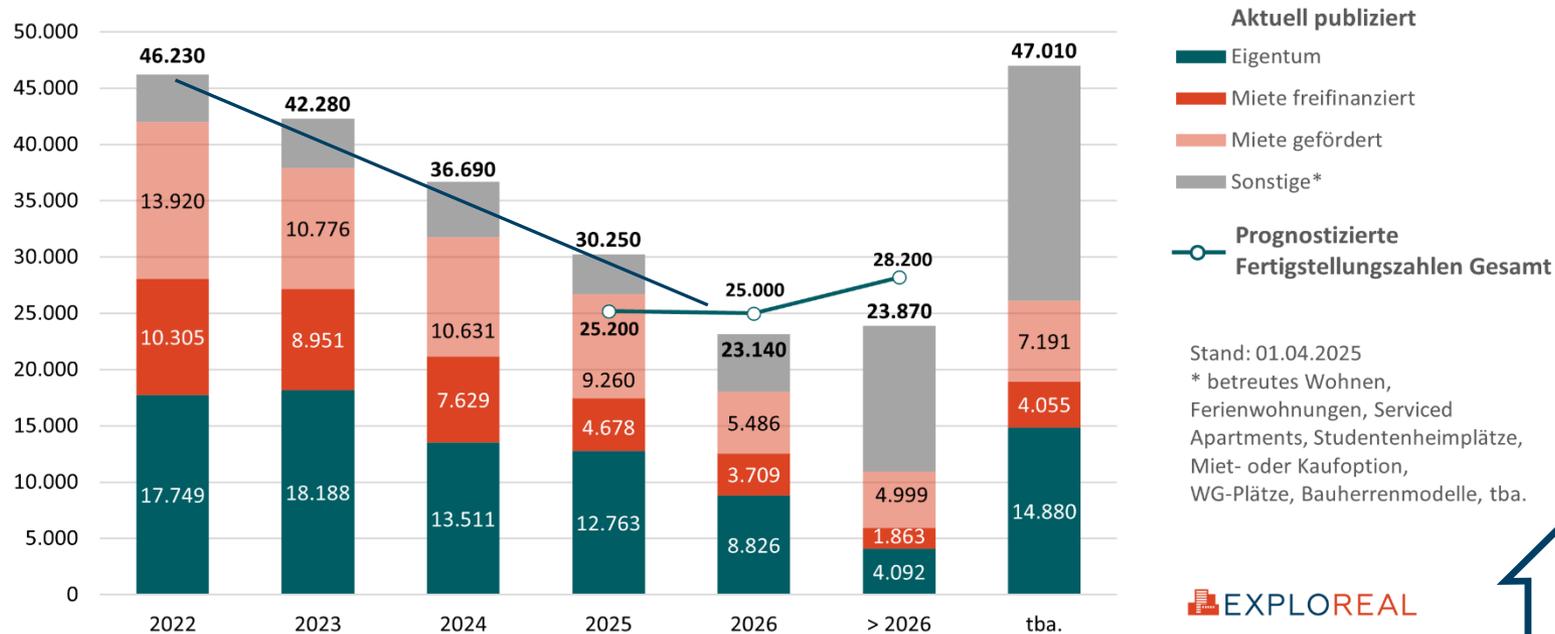
Der Neubaubericht gibt einen Überblick über die Neubauleistung in Österreich. Anhand ausgewählter Kennzahlen beschreibt er den aktuellen Neubaumarkt. Es werden Fragestellungen geklärt wie: Wie sieht ein durchschnittliches Neubauprojekt aus? Wie sieht die Pipeline im Vergleich zur Haushaltsprognose aus? In welchen Bundesländern besteht welcher Bedarf nach Wohnungsneubauprojekten?

## Definition Bauträgerprojekte:

**Neubauprojekte** mit einer Größe von **mindestens 5 neu** geschaffenen bzw. geplanten Wohneinheiten **oder umfassende Sanierungen auf Neubaustandard**, erfasst durch das Research-Team von EXPLOREAL in der unter [www.exploreal.at](http://www.exploreal.at) im Einzelnen abrufbaren Bauträgerdatenbank. Neuerrichtungen im Zuge einer An-, Auf- und Umbautätigkeit, insbesondere Dachgeschossausbauten, werden berücksichtigt, sofern mindestens drei Wohneinheiten neu auf den Markt kommen.

---

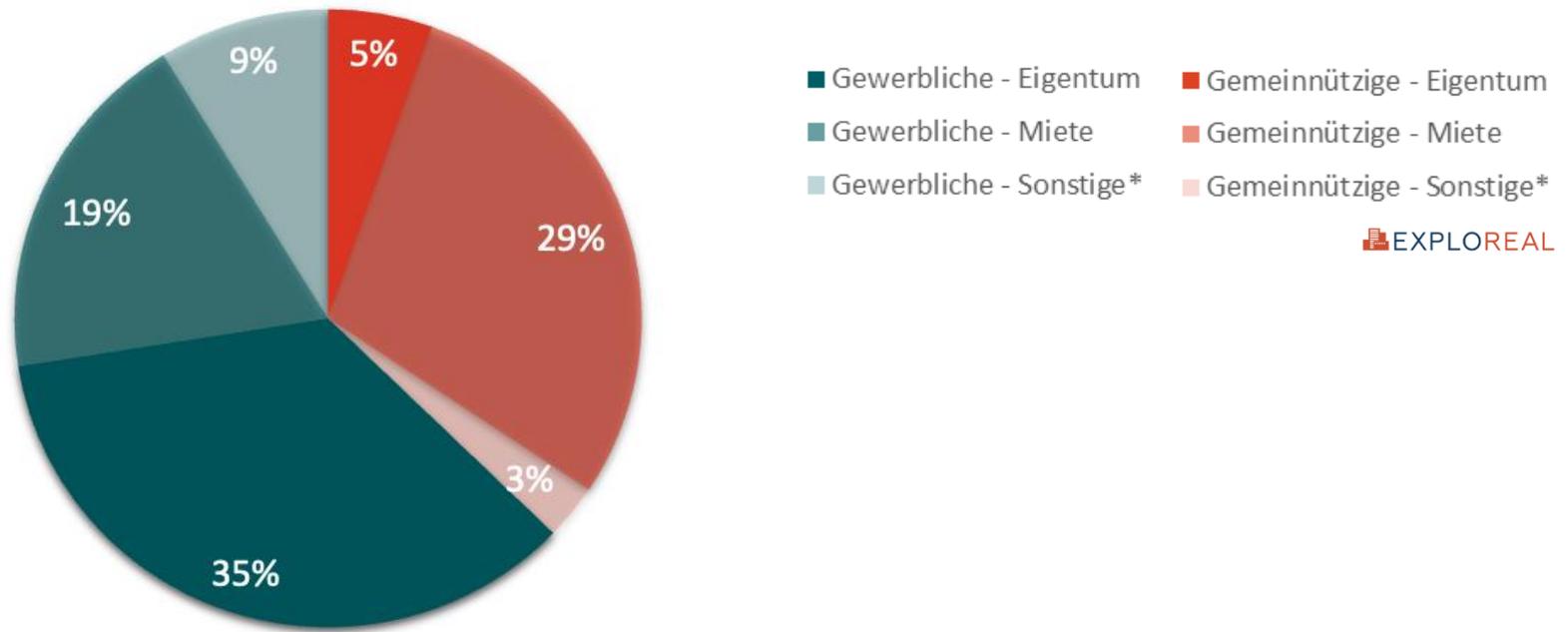
# Entwicklung der Fertigstellungen in Österreich



Die endgültigen Neubauzahlen für 2024 liegen vor: In Österreich wurden im letzten Jahr rund 36.690 Wohneinheiten fertiggestellt, das bedeutet ein Minus von -13% gegenüber dem Jahr 2023. Für 2025 ist mit rund 25.200 fertiggestellten Wohneinheiten mit einem weiteren deutlichen Rückgang zu rechnen (-40% gegenüber 2023). 2026 werden sich die Fertigstellungszahlen auf dem Niveau des heurigen Jahres halten. Für die Jahre danach gehen wir derzeit von einem leichten Aufwärtstrend der Fertigstellungszahlen aus.

im Auftrag des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

# Bauträgersegmente und Verwertungsarten in Österreich



Im Betrachtungszeitraum von 2023 bis 2025 wird beinahe 2/3 der Wohnbauleistung in Österreich durch gewerbliche Wohnbauträger erbracht, vornehmend im Eigentumsbereich. Mehr als 1/3 errichten gemeinnützige Bauvereinigungen, wobei innerhalb der Gemeinnützigkeit das Mietsegment erwartungsgemäß überwiegt.

im Auftrag des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

# Der Bundesländervergleich Fertigstellungen

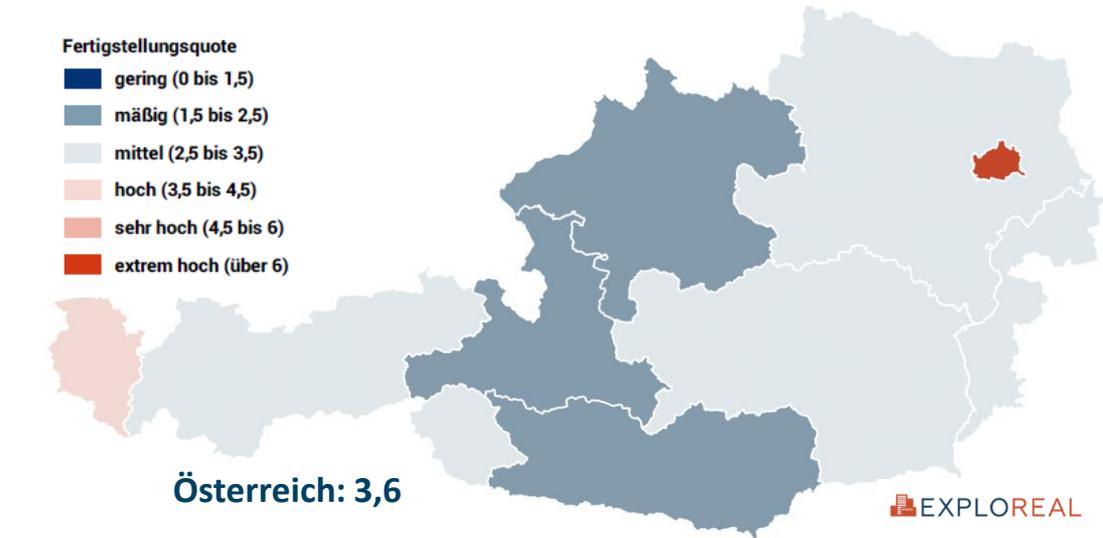
Burgenland	
Fertigstellungsquote	2,77

Kärnten	
Fertigstellungsquote	2,34

Niederösterreich	
Fertigstellungsquote	2,99

Oberösterreich	
Fertigstellungsquote	2,48

Salzburg	
Fertigstellungsquote	2,50



Steiermark	
Fertigstellungsquote	3,20

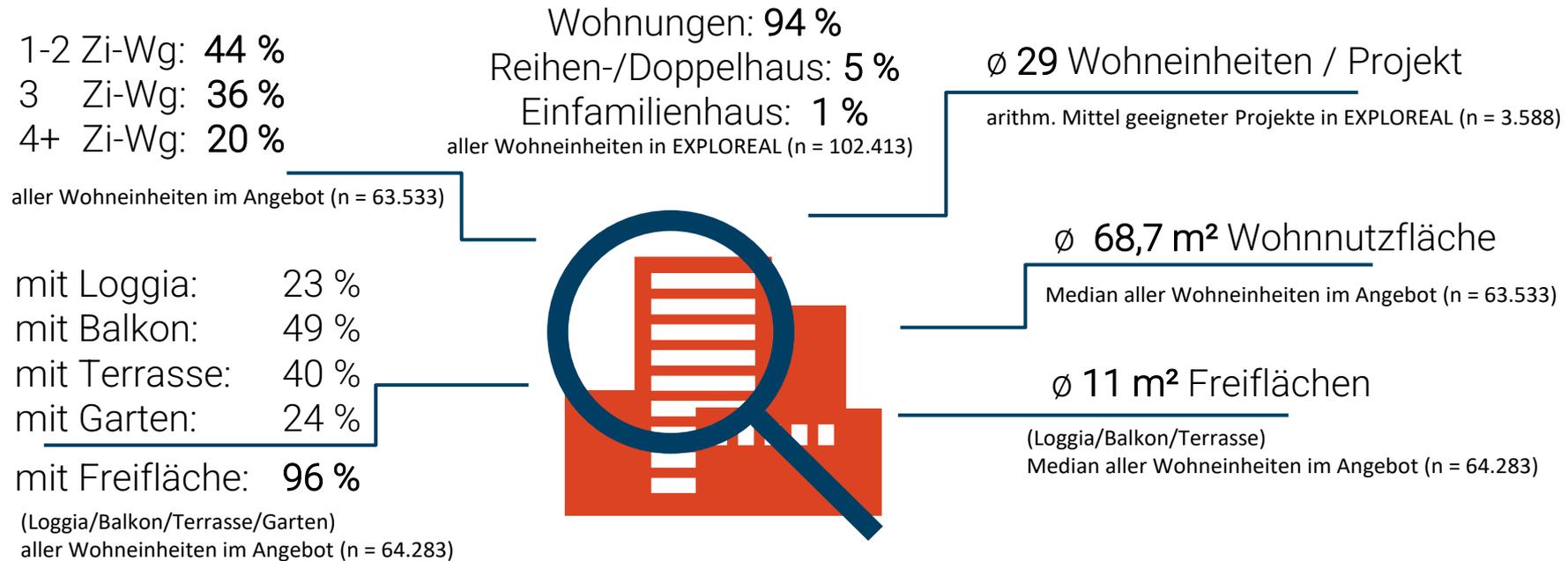
Vorarlberg	
Fertigstellungsquote	3,67

Tirol	
Fertigstellungsquote	2,98

Wien	
Fertigstellungsquote	6,09

Die Fertigstellungsquote liegt in den Jahren 2023 bis 2025 österreichweit bei 3,6 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr. Im Bundesländervergleich liegt Wien mit einer hohen Quote von 6,09 weiterhin klar voran. Es folgt mit großem Abstand Vorarlberg. In den restlichen Bundesländern liegt die Fertigstellungsquote unter dem Durchschnitt. Am geringsten war die Bautätigkeit in Kärnten, gefolgt von Oberösterreich und Salzburg.

# Das „gläserne“ Projekt – Österreich

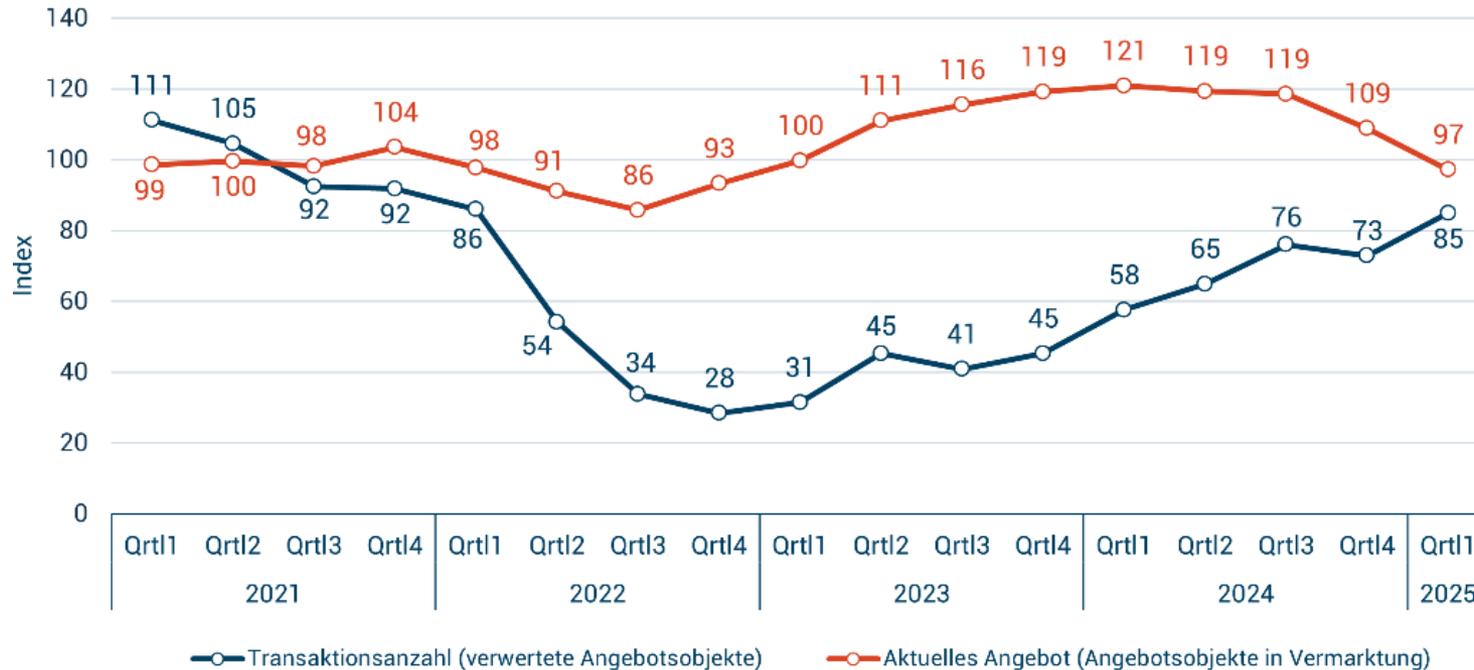


In Österreich wurden 3.588 Projekte mit rund 102.413 Wohneinheiten ausgewertet.

Datenstand: 01.04.2025  
Projekte mit Fertigstellungsjahr 2023 bis 2025

Das durchschnittliche österreichische Projekt umfasst 29 Wohnungen, die eine durchschnittliche Wohnnutzfläche von rund 69 m<sup>2</sup> aufweisen. Das ist ein Plus von +1 Wohneinheit sowie +1m<sup>2</sup> im Vergleich zur ersten Ausgabe des Neubauberichts 2022). Es werden mit 94% überwiegend Wohnungen errichtet. Die Wohneinheiten werden zu 96% mit Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten ausgestattet, wobei sich die durchschnittliche Freifläche auf 11 m<sup>2</sup> beläuft. Die 1-2 Zimmer-Wohnungen spielen mit einem Anteil von 44% eine zentrale Rolle, gefolgt von 3-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 36%. Die meisten kleinen Wohnungen mit überwiegend 1-2 Zimmern werden nach wie vor in Wien errichtet. In Oberösterreich und dem Burgenland sind die größten Wohneinheiten zu finden. Die meisten 4+ Zimmer-Wohnungen werden in Niederösterreich und dem Burgenland gebaut.

# Angebot und Verwertung Österreich



Datenstand: 01.04.2025

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.



Die Verwertungszahlen in Österreich liegen weiterhin unter dem Niveau von 2021. Im letzten Quartal kam es jedoch zu einem deutlichen Anstieg der Transaktionsanzahl auf etwa das Level vom Q1/22. Das Angebot am Neubauwohnungsmarkt hatte österreichweit gesehen Anfang 2024 seinen Höhepunkt. Es wird aktuell weiterhin sukzessive abgebaut und liegt mittlerweile unter dem Niveau des Jahres 2021.

Kooperationspartner

Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bedankt sich sehr herzlich für die Umsetzung dieses Projekts bei seinen Kooperationspartnern

Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG  
Grazer Wechselseitige Versicherung GRAWE

---

... DANKE!!

im Auftrag des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder