

ERSTER ÖSTERREICHISCHER NEUBAUBERICHT

3. Ausgabe



Kennzahlen und Fertigstellungen
von Bauträgerprojekten
in Österreich
2022 bis 2024

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH



Inhalt

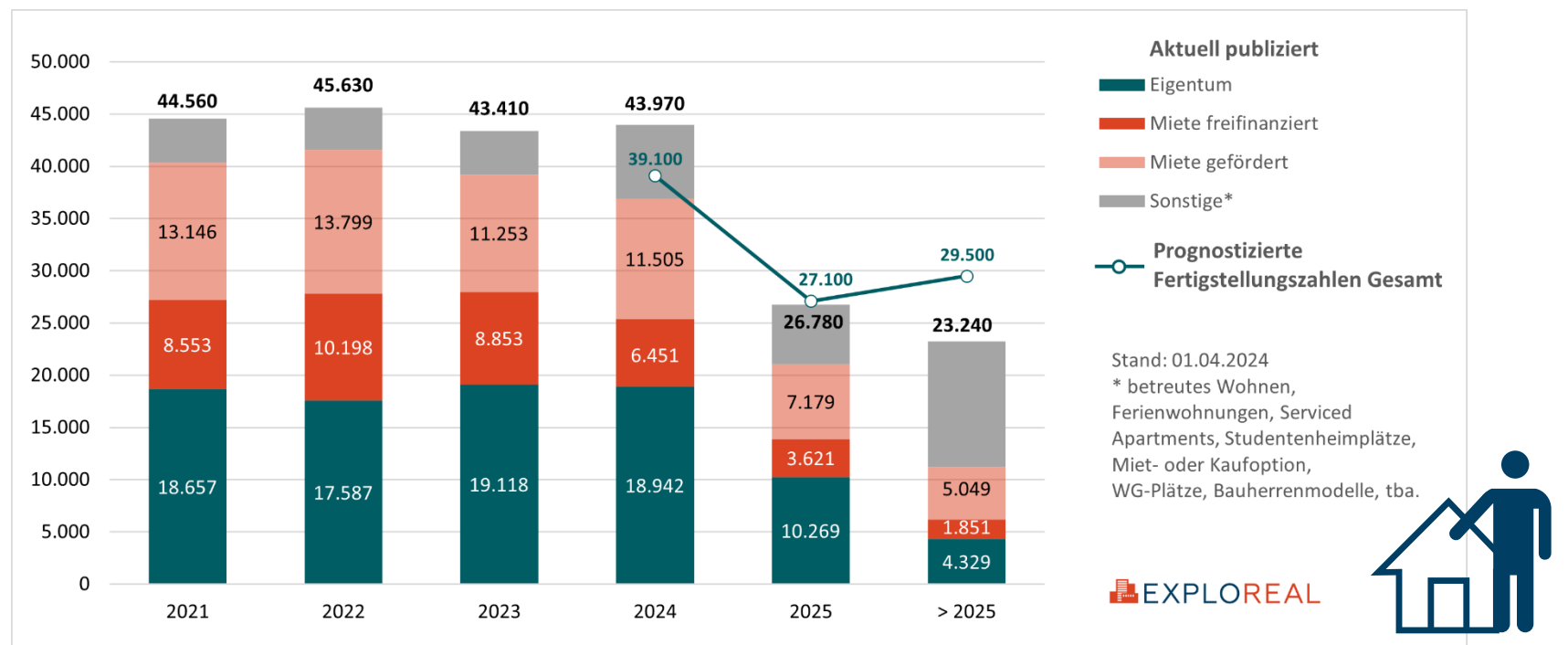
Der Neubaubericht gibt einen Überblick über die Neubauleistung in Österreich. Anhand ausgewählter Kennzahlen beschreibt er den aktuellen Neubaumarkt. Es werden Fragestellungen geklärt wie: Wie sieht ein durchschnittliches Neubauprojekt aus? Wie sieht die Pipeline im Vergleich zur Haushaltsprognose aus?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

Definition Bauträgerprojekte:

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

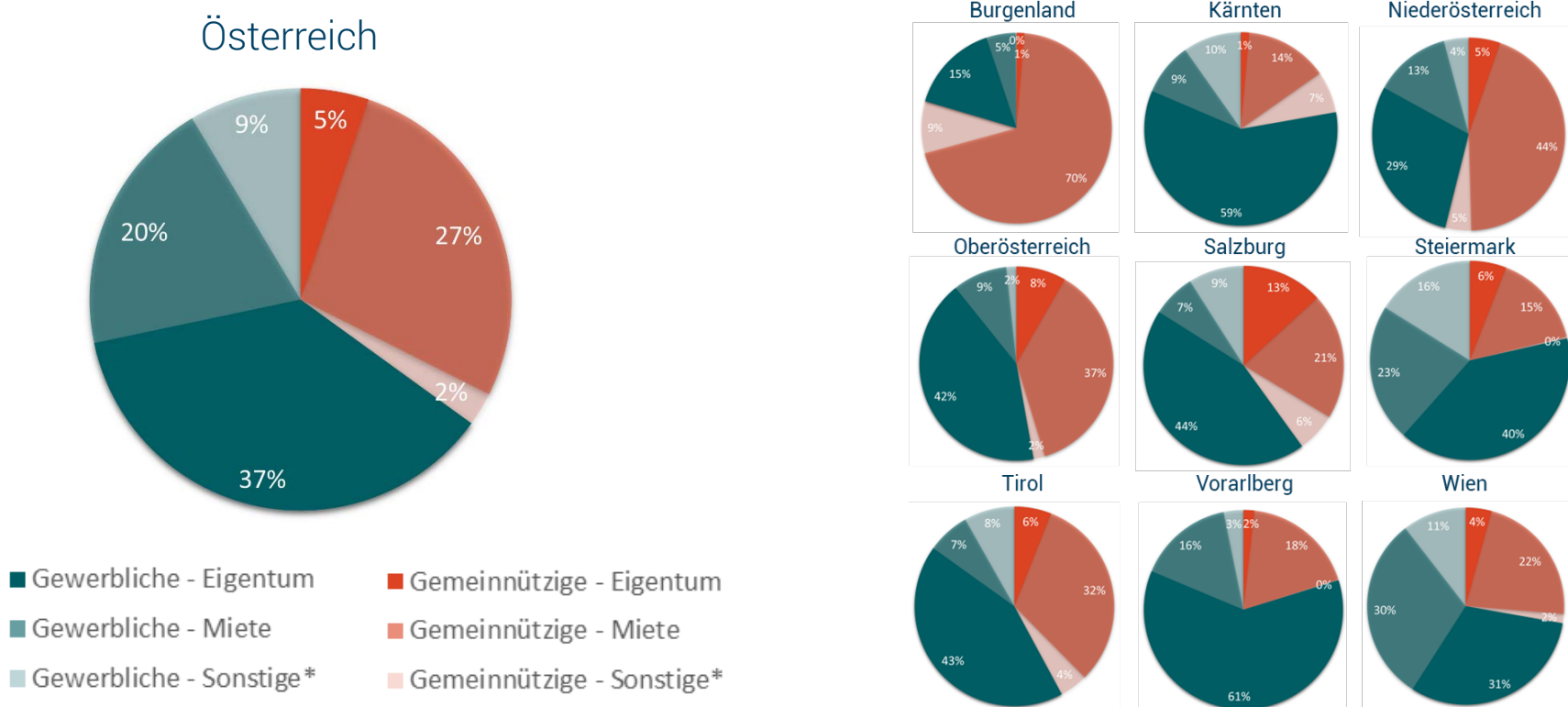
Fertigstellungen und Pipeline Österreich

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



Die endgültigen Neubauzahlen für 2023 liegen vor: In Österreich wurden im letzten Jahr rund 43.400 Wohneinheiten fertiggestellt, ein leichter Rückgang gegenüber den Vorjahren. Für heuer wird bereits eine deutlich niedrigere Fertigstellungszahl erwartet (-10%), für 2025 sind noch deutlich weniger Wohneinheiten in der Pipeline (- 38% gegenüber 2023).

Bauträgersegmente und Verwertungsarten



Im Betrachtungszeitraum von 2022 bis 2024 werden österreichweit rund 2/3 der Wohnbauleistung durch gewerbliche Wohnbauträger erbracht, vornehmend im Eigentumsbereich (37%). Die gemeinnützigen Genossenschaften bringen über 3/4 ihrer Wohneinheiten als Mietobjekte auf den Markt. In Niederösterreich und dem Burgenland dominieren die Gemeinnützigen, in Oberösterreich halten sie sich annähernd die Waage mit den Gewerblichen, die in den übrigen Bundesländern die teils deutliche Mehrheit der Wohnbauleistung erbringen.

Der Bundesländervergleich Fertigstellungen und mittlere m²-Preise

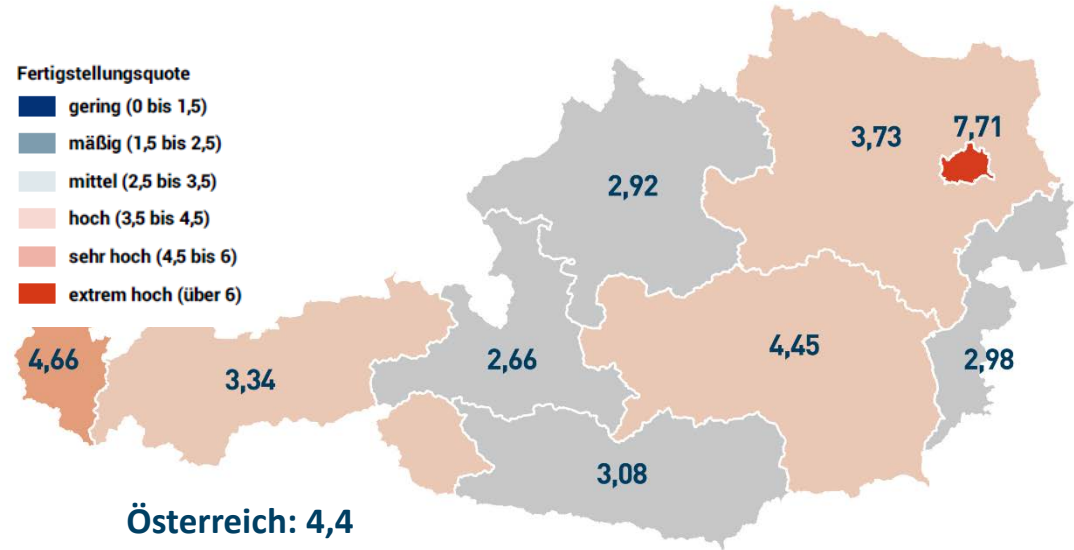
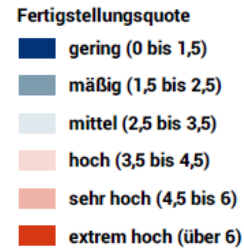
Burgenland	
Fertigstellungsquote	2,98
Ø Eigennutzerpreis	4.544

Kärnten	
Fertigstellungsquote	3,08
Ø Eigennutzerpreis	5.926

Niederösterreich	
Fertigstellungsquote	3,73
Ø Eigennutzerpreis	5.047

Oberösterreich	
Fertigstellungsquote	2,92
Ø Eigennutzerpreis	4.776

Salzburg	
Fertigstellungsquote	2,66
Ø Eigennutzerpreis	6.696



Steiermark	
Fertigstellungsquote	4,45
Ø Eigennutzerpreis	4.651

Vorarlberg	
Fertigstellungsquote	4,66
Ø Eigennutzerpreis	7.100

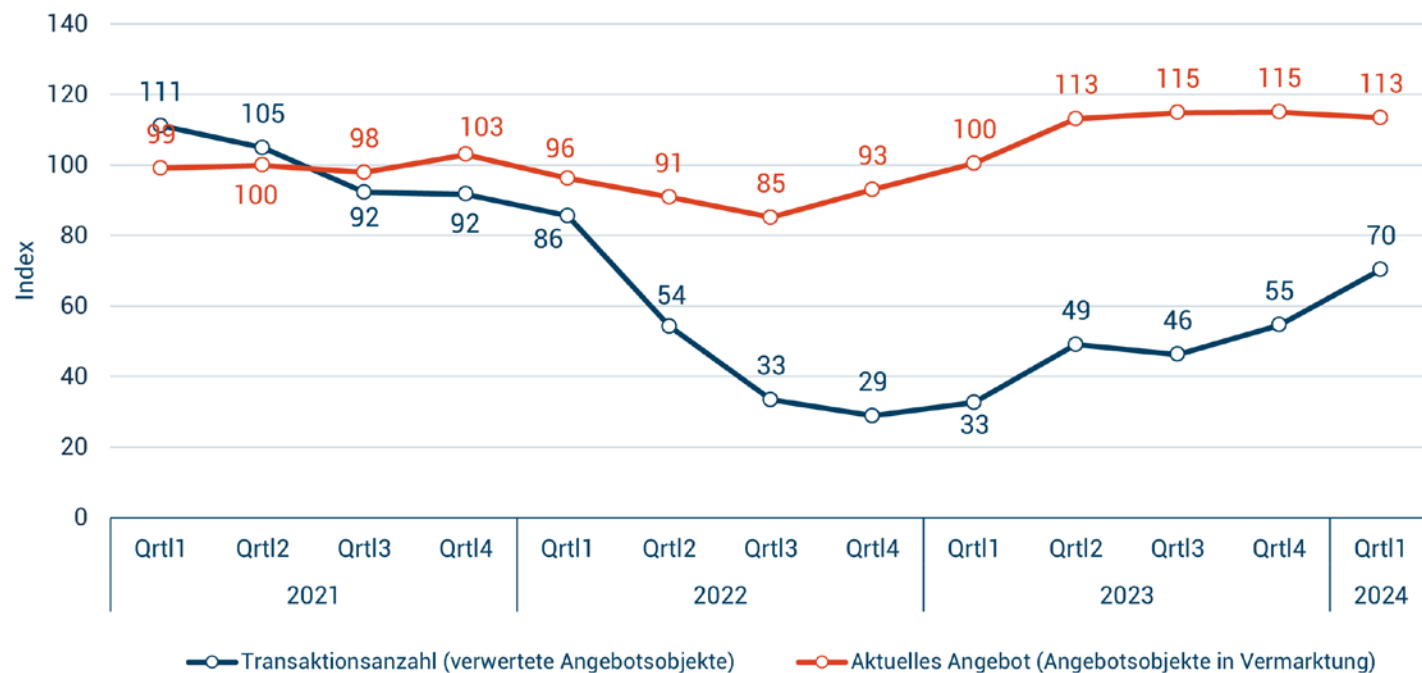
Tirol	
Fertigstellungsquote	3,34
Ø Eigennutzerpreis	7.258

Wien	
Fertigstellungsquote	7,71
Ø Eigennutzerpreis	7.011

Das aktuelle Preisniveau im Q1/2024 (Durchschnitt zur Quartalsmitte) ist stabil.

Österreichweit liegt der Angebotspreis im Eigentum bei 6.334 €/m² im Mittel. Das ist ein Plus von 6,1% gegenüber dem Vergleichsquartal des Vorjahres und ein Plus von 2,1% gegenüber dem Vorquartal.

Angebot und Verwertung Österreich



Datenstand: 01.04.2024

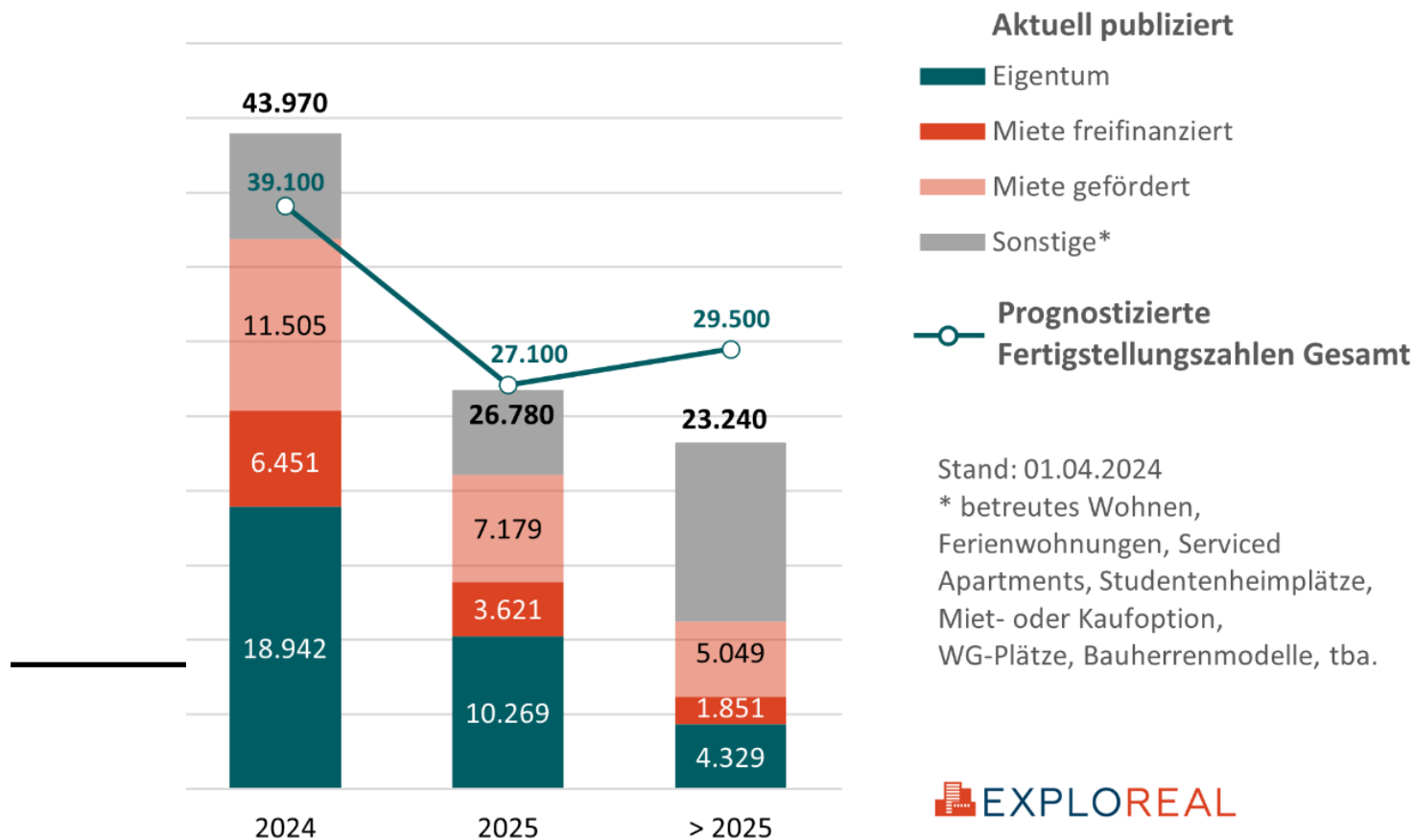
Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis quartalsaktueller Verwertungsdaten; Basis (100) sind die durchschnittlich pro Quartal verwerteten Angebotsobjekte 2021; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren.

Die Transaktionszahlen in Österreich haben sich von rund 1/3 des Werts von 2021 nunmehr auf fast $\frac{3}{4}$ und damit auf mittlerweile nun bereits über dem Niveau von vor dem Sommer 2022 entwickelt.

Das Angebot am Neubauwohnungsmarkt hat den Peak Ende letzten Jahres erreicht und bleibt auch weiterhin auf hohem Niveau.

Fertigstellungen und Pipeline Österreich

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



© **EXPLOREAL GMBH**

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!!