

ZWEI



NULL

23

**ERSTER
ÖSTERREICHISCHER
NEUBAUBERICHT**

KENNZAHLEN UND
FERTIGSTELLUNGEN
VON BAUTRÄGERPROJEKTEN
IN ÖSTERREICH 2021 BIS 2023

Gut betreut in
Sachen Wohnen &
Immobilien.



Vermietung
in Österreich & Südosteuropa



Verwaltung
in Österreich & Südosteuropa

**Projekt- &
Baumanagement**
in Österreich & Südosteuropa



INHALT

Vorwort	4
Methodik	6
Österreich im Überblick	8
Fertigstellungen und Pipeline	8
Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung	8
Fertigstellungen und mittlere m ² -Preise nach Bundesländern	9
Kennzahlen – „das gläserne Projekt“	10
Objekttypen	10
Wohnungstypen und Wohnungsgrößen	10
Ausstattung	10
Bauträgersegmente und Verwertungsarten	11
Burgenland	12
Kärnten	14
Niederösterreich	16
Oberösterreich	18
Salzburg	20
Steiermark	22
Tirol	24
Vorarlberg	26
Wien	28

VORWORT

Im Herbst 2019 hat der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder erstmals mit unserem Kooperationspartner Exploreal einen Bericht „Wohnbauprojekte in der Pipeline für Wien“ präsentiert. In der Zwischenzeit wurde die Bauträgerdatenbank österreichweit ausgebaut und vor Ihnen liegt bereits die zweite Ausgabe des top aktuellen, flächendeckenden Neubauberichts für Österreich für das Jahr 2022 und das erste Quartal 2023. Damit sind wir endlich in der Lage nicht nur den aktuellen Status der Projekte abzubilden, sondern auch die konkrete Fertigstellung in den nächsten Monaten darzustellen und einen Ausblick auf die Zeit danach zu geben. Ein ganz wesentliches Instrument, um politischen Entscheidungsträgern wertvollen Input zu geben, der eine langfristige, stabile Wohnbaupolitik garantieren soll.

Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern, um einen Gesamtüberblick über alle Wohnbauprojekte zu erhalten. Durch die Datentransparenz können wir für alle Bundesländer die in der Pipeline befindlichen Projekte auf ein ‚typisches Durchschnittsprojekt‘ herunterbrechen, was erstmalig einen umfassenden Überblick über die derzeit in den Bundesländern geplanten, gebauten und angebotenen Projekte ermöglicht.

Für Bauträger ist die aktuelle Studie enorm wichtig, um über Lage, Projektart und Zeitpunkt der Umsetzung zu entscheiden. Durch die Informationsvielfalt zur Nachfragesituation, können Bauträger ihre Projekte nun entsprechend anpassen. Damit kommen auch wirklich jene Wohnungen auf den Markt, die tatsächlich gebraucht werden und werden für die jeweilige Zielgruppe gebaut. In der Datenbank sind unter anderem die „Verwertungschancen nach Wohnungsgrößen“ erfasst, heruntergebrochen auf die Preisklasse, Zimmeranzahl oder Geschoßlagen. Somit kann der Bauträger unter Berücksichtigung der regionalen Bevölkerungsentwicklung bzw. dem Zuzug bedarfsgerecht planen und verhindert eine Überproduktion.

Dieses Projekt wäre ohne Unterstützung unserer Partner nicht so rasch und lückenlos umsetzbar gewesen. Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bedankt sich sehr herzlich bei Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Grazer Wechselseitige Versicherung GRAWE und dem Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV.

KommR Ing. Gerald Gollenz

Fachverbandsobmann und Fachgruppenobmann Steiermark

KommR Michael Pisecky

Fachverbandsobmann-Stellvertreter und Fachgruppenobmann Wien

Johannes Wild MSc MRICS

Fachverbandsobmann-Stellvertreter und Fachgruppenobmann NÖ





Mit der aktuellen Ausgabe des „Ersten österreichischen Neubauberichts“ können wir Ihnen bereits zum zweiten Mal einen spannenden Einblick in die Wohnbau-Neubautätigkeit in Österreich auf Basis von fundierten Daten aus der Bauträgerdatenbank von EXPLORAL zur Verfügung stellen. Betrachtet werden hierzu Bauträgerprojekte von 2021 bis 2023 im Hinblick auf fertiggestellte Wohneinheiten, Größen, Flächen und Freiflächen, Preise, Wohnungstypen sowie die Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner und Jahr als regional ausdifferenzierte zentrale Kenngröße zur Fertigstellungsquote.

2023 zeichnet sich als weiteres Rekordjahr in Bezug auf Fertigstellung ab. So werden heuer rund 47.700 fertiggestellte Wohneinheiten in Österreich erwartet (+ 4,2% im Vergleich zum Vorjahr). Abzuwarten bleibt freilich, inwiefern die aktuelle Marktsituation darauf noch einen Einfluss nimmt. Auf Bundeslandebene kommt es bis auf das Burgenland, Kärnten und Vorarlberg in allen Ländern zu einer Steigerung der Fertigstellungen. In Niederösterreich bleiben die Fertigstellungen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Fertigstellungsquote sinkt in Österreich im Vergleich zum Vorjahresbericht von 4,84 auf 3,68 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner, da es letztlich zu nicht unerheblichen zeitlichen Verschiebungen gekommen ist. Mit 8,27 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner wird in Wien mehr als doppelt so viel fertiggestellt wie im Österreichschnitt. Kärnten ist wie schon im Vorjahr das Bundesland mit der geringsten Fertigstellungsquote (2,89 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner).

Die durchschnittliche Wohnnutzfläche in Österreich ist mit derzeit 67,8 m² gleichbleibend zum Vorjahr. Die größte durchschnittliche Wohnnutzfläche findet man derzeit mit 75,1 m² im Burgenland und in Oberösterreich. In Wien ist die durchschnittliche Wohnnutzfläche mit nur 56,5 m² um 25% kleiner. Bei den Wohnungstypen dominieren im Burgenland, Salzburg, Steiermark, Tirol und Wien die 1- bis 2-Zimmerwohnungen, während in den restlichen Bundesländern der größte Anteil auf 3-Zimmerwohnungen fällt.

Als weitere Kennzahl wurden erstmals auch die Durchschnittspreise aller in den Jahren 2021-2023 fertiggestellten bzw. noch fertigzustellenden Wohneinheiten inklusive der Preisveränderung zur Vorperiode integriert. Die höchsten durchschnittlichen Eigenutzerpreise (6.018 €/m²) und auch die höchste Preisänderung (+14,8%) werden in Tirol verzeichnet. Die günstigsten Wohneinheiten findet man hingegen derzeit in der Steiermark (3.622 €/m²).

Diese und viele weitere interessante Insights und Kennzahlen aus unserer Datenbank finden Sie im vorliegenden, jährlich erscheinenden Neubaubericht. Wir freuen uns, Ihnen damit wertvolle Informationen über die Wohnbautätigkeit in Österreich zur Verfügung stellen zu können.

Alexander Bosak, Matthias Grosse und Maximilian Rath

METHODIK

Für den ersten österreichischen Neubaubericht werden 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 Baurägerdatenbank erfasst. Neuerrichtungen im Zuge einer An-, Auf- und Umbautätigkeit, insbesondere Dachgeschossausbauten, werden berücksichtigt, sofern mindestens drei Wohneinheiten neu auf den Markt kommen.

Die Erhebung der Wohneinheiten (Wohnungen, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser) wird durch weitere Objekttypen wie betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze und WG-Plätze ergänzt, sowie der Rechtsform (Miete/Eigentum), Förderungsart (freifinanziert/gefördert) und Baurägerrechtsform (gewerblich/gemeinnützig) zugeordnet, sofern diese bereits bekannt sind (bzw. mit ‚tba.‘ – to be announced gekennzeichnet).

Sämtliche publik gemachten Projekte werden binnen 14 Tagen nach Veröffentlichung der Eckparameter durch

den jeweiligen Projektentwickler (gewerbliche Wohnbauträger und gemeinnützige Genossenschaften) mit den dort publizierten Daten erfasst und laufend aktualisiert. Ergänzend werden aus weiteren öffentlich zugänglichen Quellen (insbesondere Grundbuch, Firmenbuch, Immobilienplattformen, Makler, vor Ort Erhebungen, Fachpublikationen) Daten zu den Projekten erhoben. Sind im Internet oder im Grundbuch Informationen zu einzelnen Wohneinheiten öffentlich einsehbar, werden diese auf Top-Ebene in der Datenbank eingetragen (insbesondere Nutzfläche, Zimmeranzahl, Freiflächen, Angebots- und Kaufpreise, Verwertungsdatum, Käufer, Mieten).

Preise: Bei den Preisangaben handelt es sich um den durchschnittlichen Angebotspreis für eigengenutzte Wohnungen, welche im angeführten Betrachtungszeitraum neu errichtet wurden. Konkret wurde der Median aller Eigennutzer-Angebotspreise von Wohnungen für die Fertigstellungsjahre 2021–2023 ausgewiesen.

Fertigstellungsquote: Bei der ausgewiesenen Fertigstellungsquote handelt es sich um die Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten in den Regionen, jeweils bezogen auf 1.000 Einwohner und Jahr.



17 Research-Mitarbeiter

bei Exploreal

129.422 Wohneinheiten

davon 76.239 detailliert erfasst

Für die historische Zeitreihe der Fertigstellungen und die Gegenüberstellung mit der demographisch bedingten Nachfrage in Form des Haushaltszuwachs sowie die Einwohnerzahl und Bevölkerungsprognose wurde auf Daten der Statistik Austria bzw. der ÖROK zurückgegriffen:

- Statistik Austria: Gebäude- und Wohnbaustatistik, Fertigstellungen Wohnungen in neuen Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen, Bearbeitungsstand 10.01.2023
- Statistik Austria: Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung, Differenzen Privathaushalte, letzte Änderung am 17.03.2023
- Statistik Austria: Bevölkerung zu Jahresbeginn, letzte Änderung am 14.02.2023
- ÖROK Österreichische Raumordnungskonferenz: Bevölkerungsprognose 2021



Fertigstellungsjahre

2021–2023

28



unterschiedliche Quellen



4.699 Neubauprojekte

Österreich

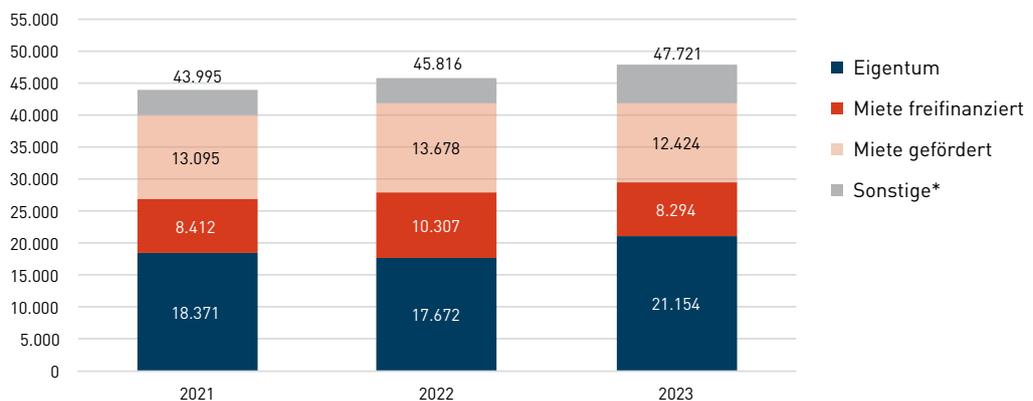
Während in den Jahren 2020 und 2021 mit den österreichweit jeweils rund 44.000 Fertigstellungen von Wohneinheiten in Bauträgerprojekten bereits eine historisch hohe Bautätigkeit verzeichnet wurde, wurde im Jahr 2022 ein neuerliches Rekordhoch von rund 45.800 Wohneinheiten erreicht. Dies, obwohl es im Vergleich zum Vorjahr eine beachtliche Verschiebung von geplanten Fertigstellungen ins Folgejahr gab (51.550 laut Neubaubericht 2022).

Im Jahr 2023 ist mit einer weiteren Steigerung der Fertigstellungen auf insgesamt rund 47.700 Wohneinheiten

zu rechnen (+4,2%). Der Vergleich mit den Fertigstellungszahlen der Statistik Austria aus dem Gebäude- und Wohnungsregister bestätigt die historisch gesehen österreichweit hohe Bauaktivität mit einem Plus von 6,5% pro Jahr seit 2016.

Der größte Zuwachs ist aktuell im Eigentumsbereich mit +19,7% bekannt, wobei hier noch Verschiebungen hin zum Mietbereich erwartbar sind. Genauso können aufgrund von Bauverzögerungen sowie den allgemeinen Marktentwicklungen einige für 2023 geplante Fertigstellungen auch erst ab dem Jahr 2024 erfolgen.

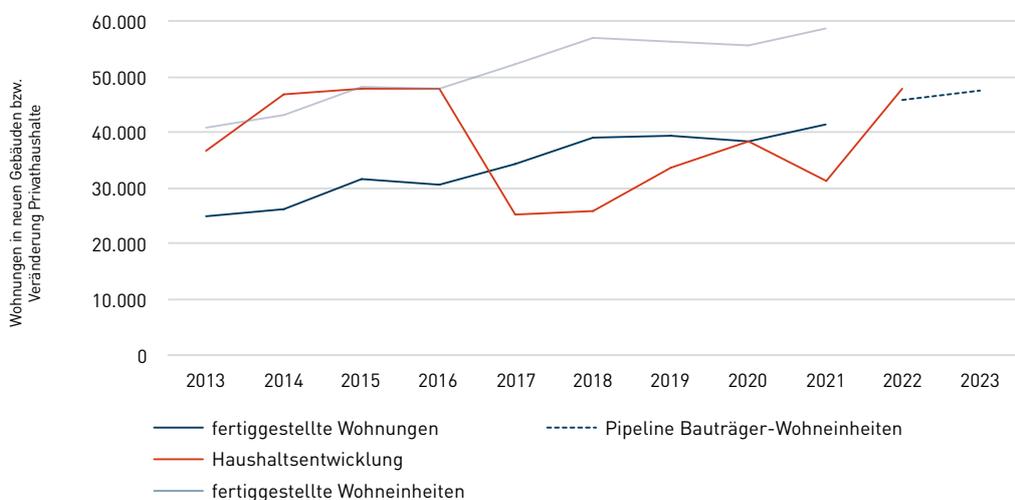
Fertigstellungen und Pipeline



Stand: 15.03.2023 | *betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, Bauherrenmodell, tba.

EXPLOREAL

Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



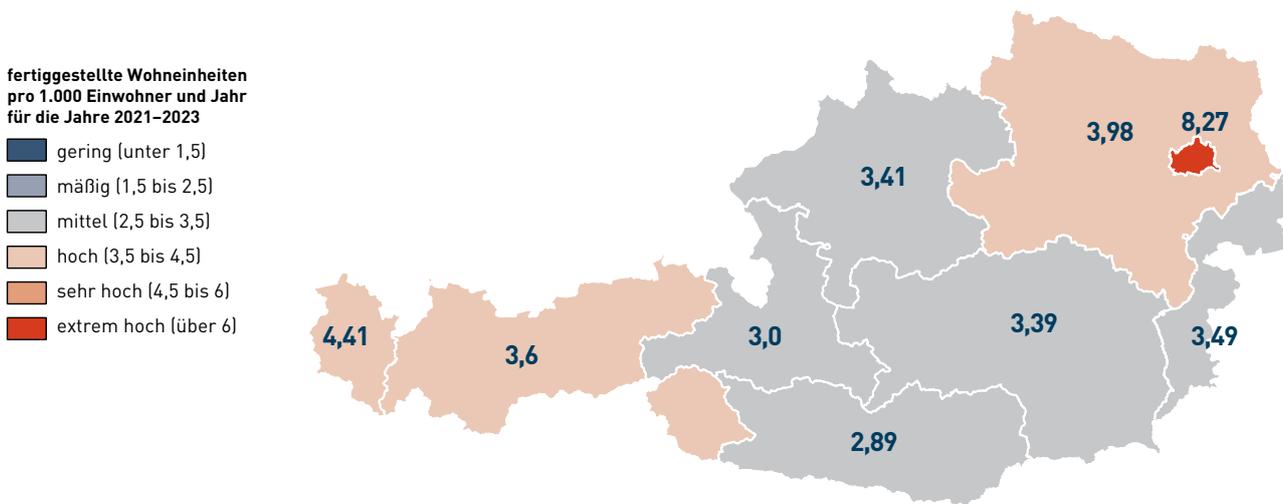
Stand: 28.03.2023 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

EXPLOREAL

Bei der Gegenüberstellung der Fertigstellungsquoten pro Bundesland mit dem Neubaubericht 2022 lässt sich eine deutlich geringere Streuung um den vergleichsweise gesunkenen Österreichschnitt erkennen. Bundesweit gesehen kann die Nachfrage aufgrund der demographischen Entwicklung des letzten Jahres ohne nennenswerten Angebotsüberhang größtenteils durch die Bauträgerprojekte abgedeckt werden.

Betrachtet man die Haushaltsentwicklung auf Bundeslandebene, zeigt sich ein etwas differenzierteres Bild: Obwohl die Angebotssituation die demographisch bedingte Nachfrage in Wien bereits seit 2017 deutlich überschreitet, ist die Bundeshauptstadt mit 8,27 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern im Hinblick auf die Bautätigkeit nach wie vor Spitzenreiter in Österreich. Vorarlberg hat die Steiermark aktuell auf Platz 2 abgelöst, welche, ebenfalls gekennzeichnet durch einen Angebotsüberhang im Vergleich zur bevölkerungsinduzierten Nachfrage, auf Platz 7 gerutscht ist. Schlusslicht mit der geringsten Fertigstellungsquote bildet auch dieses Jahr das Bundesland Kärnten.

Während die Projekte in Wien nach wie vor knapp doppelt so groß wie im Österreichschnitt sind, werden in bevölkerungsärmeren Bundesländern tendenziell nicht nur weniger, sondern auch kleinere Projekte errichtet.



Die Durchschnittspreise aller in den Jahren 2021-2023 fertiggestellten bzw. noch fertigzustellenden Wohneinheiten zeigen eine deutliche Preisführerschaft der Bundesländer Tirol, Wien und Vorarlberg. Am erschwinglichsten zeigen sich die Preise in den Bundesländern Steiermark und Oberösterreich.

Fertigstellungen und mittlere m²-Preise nach Bundesländern

Bundesland	Projekte	Wohneinheiten	Fertigstellungsquote/Jahr	Bevölkerungsprognose 2030*	Ø Eigennutzerpreis pro m ² **	Veränderung Eigennutzerpreis***	Anzahl Eigennutzerpreise [n]
Burgenland	260	3.118	3,49	102,3	€ 4.337	5,8%	485
Kärnten	228	4.907	2,89	99,6	€ 4.310	3,7%	1.846
Niederösterreich	927	20.343	3,98	103,0	€ 4.339	7,3%	5.519
Oberösterreich	700	15.404	3,41	103,5	€ 3.880	7,4%	5.070
Salzburg	284	5.085	3,00	102,8	€ 5.071	1,5%	1.442
Steiermark	673	18.690	3,39	101,4	€ 3.622	3,0%	4.733
Tirol	436	8.266	3,60	103,6	€ 6.018	14,8%	1.877
Vorarlberg	299	5.323	4,41	104,0	€ 5.828	4,5%	1.617
Wien	892	48.286	8,27	105,5	€ 5.994	7,9%	17.350
Österreich	4.699	129.422	3,68	103,2	€ 5.167	7,5%	39.939

*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

**Median aller Eigennutzer-Angebotspreise pro m² Nutzfläche von Wohnungen (Fertigstellungsjahre 2021–2023)

***Veränderung der Preise zur Vorperiode (Fertigstellungsjahre 2020–2022)

Kennzahlen – „das gläserne Projekt“

Der Fokus der Bauträger liegt nach wie vor auf dem Geschößwohnungsbau, wobei der Anteil an errichteten Reihenhäusern/Doppelhaushälften im letzten Jahr gestiegen ist. Die meisten kleinen Wohnungen mit überwiegend 1-2 Zimmern werden nach wie vor in Wien und in der Steiermark errichtet. In Oberösterreich und dem Burgenland sind die größten Wohneinheiten zu finden. Die meisten 4+ Zimmer-Wohnungen werden in Niederösterreich und dem Burgenland gebaut. Die Ausstattung mit Freiflächen nimmt nach wie vor zu und liegt in allen Bundesländern auf einem sehr hohen Niveau.

Objekttypen

Bundesland	Wohnung	Reihenhaus/Doppelhaus	Einfamilienhaus	Anzahl Wohneinheiten [n]
Burgenland	69,7%	25,4%	4,9%	3.118
Kärnten	92,6%	6,0%	1,3%	4.907
Niederösterreich	80,1%	18,1%	1,8%	20.343
Oberösterreich	91,0%	8,1%	0,9%	15.404
Salzburg	97,3%	2,6%	0,1%	5.085
Steiermark	94,3%	5,3%	0,4%	18.690
Tirol	97,0%	2,7%	0,2%	8.266
Vorarlberg	99,2%	0,8%	0,1%	5.323
Wien	99,1%	0,7%	0,2%	48.286
Österreich	93,3%	6,0%	0,7%	129.422

Wohnungstypen und Wohnungsgrößen

Bundesland	1-2 Zimmer	3 Zimmer	4+ Zimmer	Ø Wohnnutzfläche [m ²]	Anzahl Wohneinheiten [n]
Burgenland	40,4%	31,4%	28,3%	75,1	2.509
Kärnten	35,0%	42,1%	22,9%	74,9	2.283
Niederösterreich	35,1%	35,6%	29,3%	74,9	14.640
Oberösterreich	35,3%	41,4%	23,3%	75,1	10.891
Salzburg	39,5%	35,1%	25,4%	71,2	2.148
Steiermark	43,0%	37,6%	19,5%	64,4	10.321
Tirol	41,1%	38,5%	20,4%	72	3.862
Vorarlberg	34,4%	44,3%	21,4%	73,3	2.874
Wien	61,2%	28,2%	10,5%	56,5	25.227
Österreich	45,6%	34,8%	19,6%	67,9	74.755

Ausstattung

Bundesland	Balkon	Loggia	Terrasse	Garten	Freifläche	Ø Freifläche [m ²]	Anzahl Wohneinheiten [n]
Burgenland	34,3%	50,6%	52,8%	41,1%	98,0%	12,1	2.583
Kärnten	48,3%	8,6%	51,4%	35,4%	97,9%	19,5	2.439
Niederösterreich	42,6%	18,0%	51,3%	37,5%	97,0%	11,7	14.776
Oberösterreich	46,2%	40,5%	37,3%	27,6%	98,3%	9,5	11.261
Salzburg	49,5%	8,8%	46,6%	29,5%	96,6%	14,0	2.178
Steiermark	58,1%	6,1%	38,6%	23,9%	96,1%	13,2	10.477
Tirol	43,7%	11,4%	43,9%	25,3%	96,5%	13,6	3.939
Vorarlberg	28,6%	10,4%	52,6%	20,5%	91,0%	16,2	3.005
Wien	58,9%	27,9%	26,9%	10,7%	94,3%	8,7	25.581
Österreich	50,3%	22,9%	38,9%	23,7%	96,0%	11,0	76.239

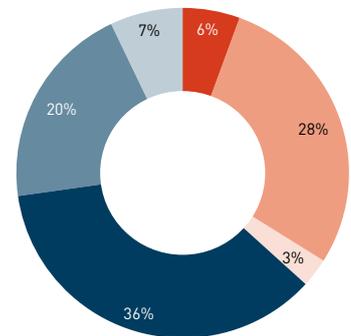
Bauträgersegmente und Verwertungsarten

Rund 3/5 der Wohnbauleistung in Österreich wird durch gewerbliche Bauträger erbracht, vornehmend im Eigentumsbereich (36%). Die gemeinnützigen Genossenschaften bringen über 3/4 ihrer Wohneinheiten als reine 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.

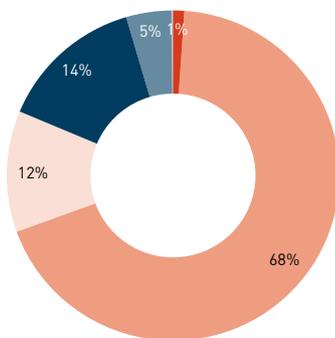
- Gemeinnützige – Eigentum
- Gemeinnützige – Miete
- Gemeinnützige – Sonstige*
- Gewerbliche – Eigentum
- Gewerbliche – Miete
- Gewerbliche – Sonstige*

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

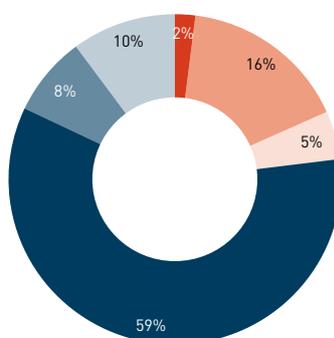
Österreich



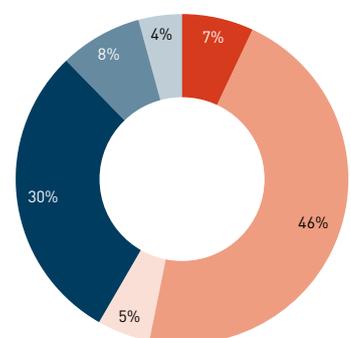
Burgenland



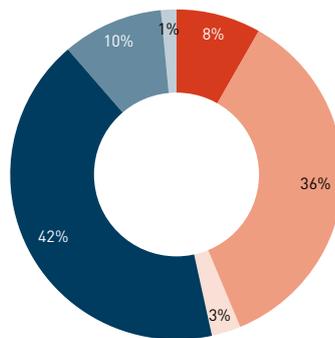
Kärnten



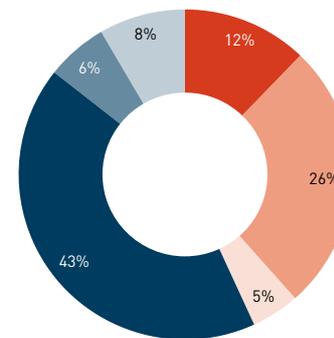
Niederösterreich



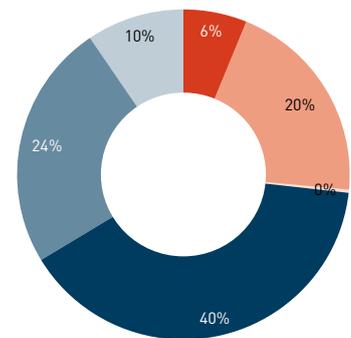
Oberösterreich



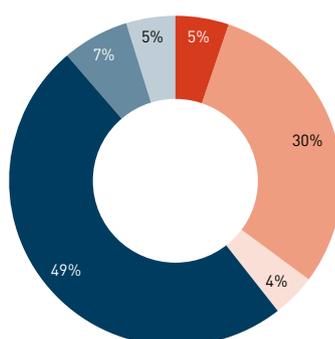
Salzburg



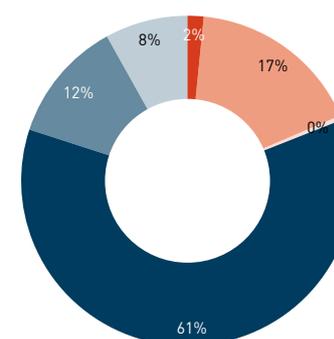
Steiermark



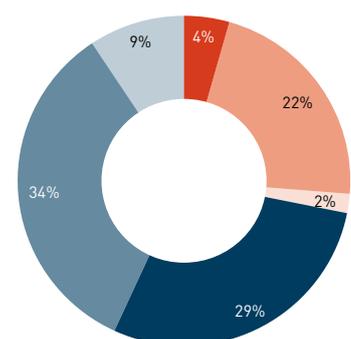
Tirol



Vorarlberg



Wien

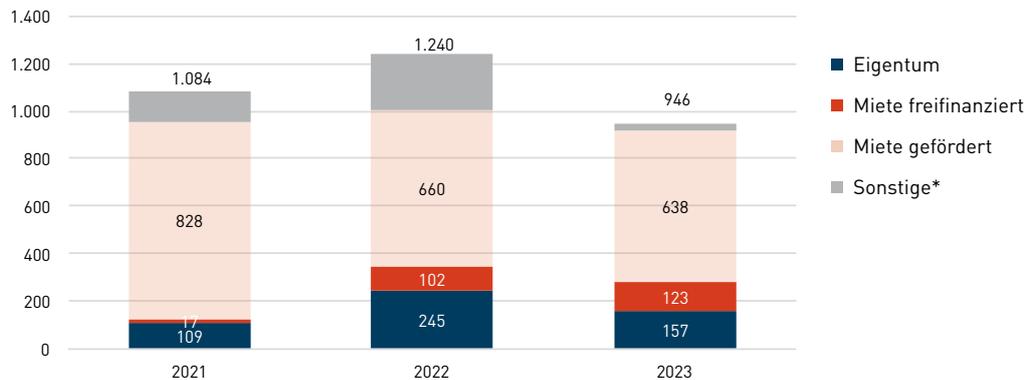


Burgenland

Das Burgenland ist durch einen sehr hohen Anteil an gefördert errichteten Mieteinheiten geprägt. Während die Bauaktivität 2021 und 2022 mit über 1.000 fertiggestellten Wohneinheiten historisch hoch lag, ist für das Jahr 2023 aus aktueller Sicht ein Rückgang der Fertigstellungen zu erwarten (aktuell rund 950 Projekte geplant). Mit 3,49 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr liegt das Burgenland derzeit nahe dem gesunden Österreichschnitt von 3,68 (4,84 laut Neubau-

bericht 2022). Auf Basis der demographisch bedingten Nachfrage für 2022 lässt sich aus aktueller Sicht der Bedarf nicht über die Bauträgerprojekte abdecken. Eisenstadt-Stadt sticht auch weiterhin regional gesehen mit einer Fertigstellungsquote von 11,66 hervor, gefolgt von den Bezirken, in denen auch der größte Bevölkerungszuwachs zu erwarten ist (Neusiedl, Mattersburg, Eisenstadt-Umgebung). Im Südburgenland bleibt die Bauaktivität gering.

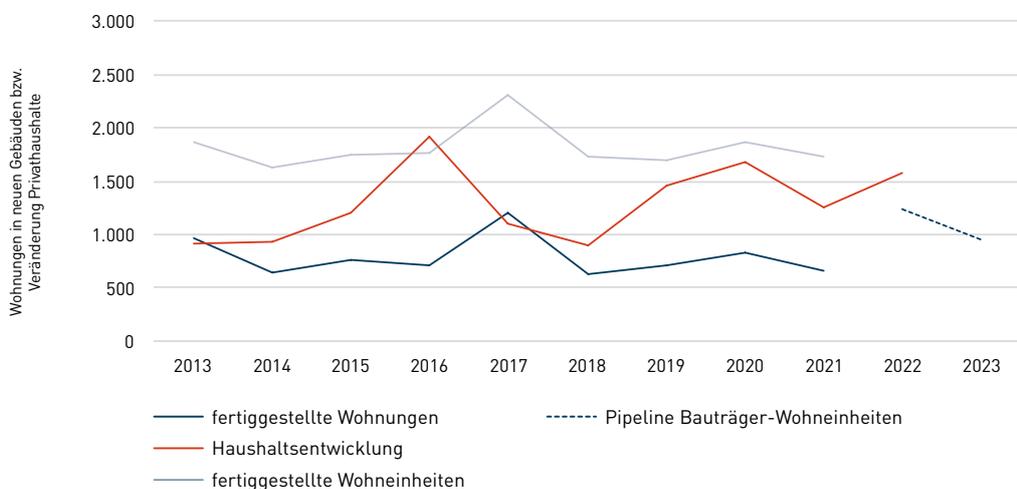
Fertigstellungen und Pipeline



Stand: 15.03.2023 | *betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, Bauherrenmodell, tba.

EXPLOREAL

Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 28.03.2023 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

EXPLOREAL

Fertigstellungen nach Bezirken

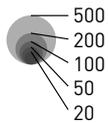
Bezirk	Projekte	Wohneinheiten	Fertigstellungsquote	Bev. Prog. 2030*
Eisenstadt(Stadt)	19	533	11,66	106,5
Eisenstadt-Umgebung / Rust	35	416	3,12	105,1
Güssing	24	167	2,15	97,5
Jennersdorf	11	82	1,59	95,8
Mattersburg	32	443	3,64	101,7
Neusiedl am See	52	684	3,75	106,9
Oberpullendorf	35	284	2,52	99,2
Oberwart	52	509	3,11	100,4
Burgenland	260	3.118	3,49	102,3

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2021-2023. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2021-2023.
*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

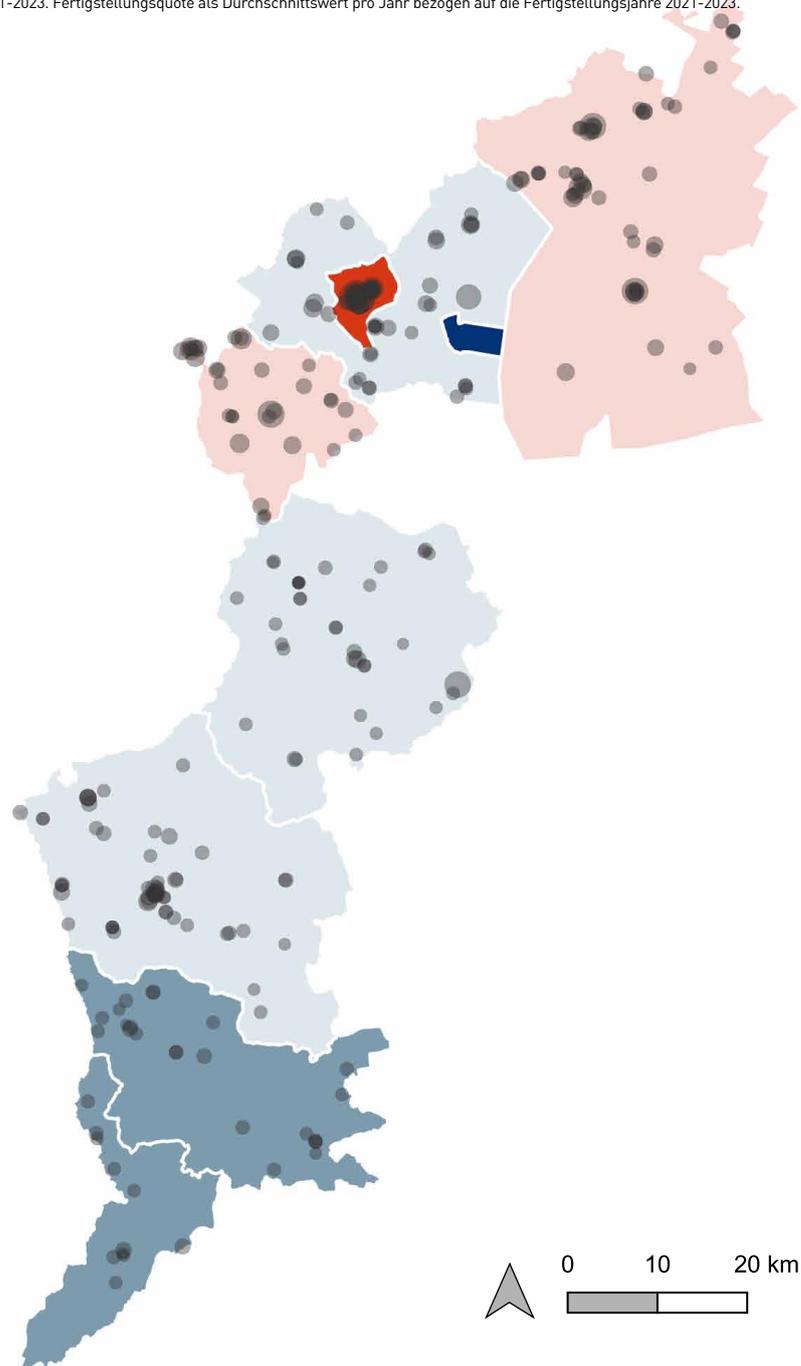
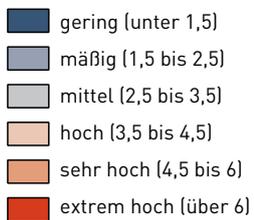
Bauaktivität

Projekt

(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr



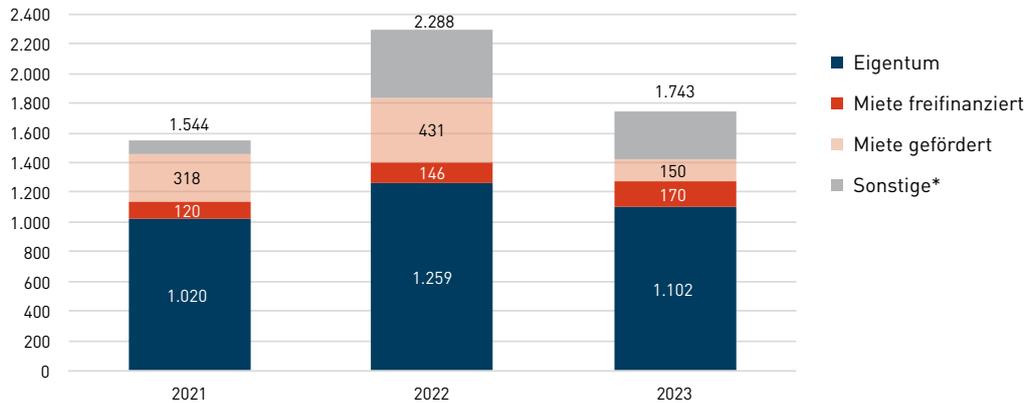
Kärnten

Kärnten zeichnet sich durch einen hohen Anteil an neu errichteten Eigentumsobjekten aus. Die Bauaktivität liegt mit rund 1.000 bis 2.000 fertiggestellten Wohnungen im Bereich der letzten 10 Jahre (nach den Zahlen der Statistik Austria), wobei das Jahr 2022 mit einer höheren Bautätigkeit hervor sticht. Mit nur 2,89 fertiggestellten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr ist Kärnten das Bundesland mit der österreichweit geringsten Fertigstellungsquote, wobei damit jedoch die demographisch

bedingte Nachfrage, basierend auf dem Niveau von 2022, dennoch zum überwiegenden Teil durch Bauträgerprojekte gedeckt werden kann.

Regional gesehen sticht der Kärntner Zentralraum, wo auch weiterhin ein Bevölkerungswachstum zu erwarten ist, mit einer vergleichsweise hohen Bauaktivität hervor. Insbesondere die Städte Klagenfurt und Villach weisen mit 5,81 bzw. 5,32 eine überdurchschnittlich hohe Fertigstellungsquote auf. Insgesamt entspricht die regionale Bautätigkeit dem erwarteten Bevölkerungswachstum, d.h. in Bezirken mit schrumpfenden Bevölkerungswachstum wird weniger gebaut, in wachsenden mehr.

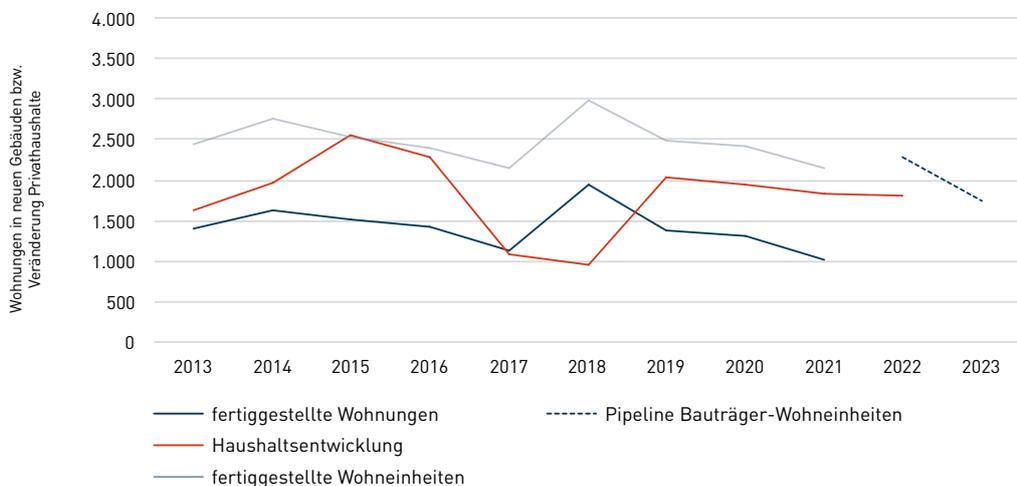
Fertigstellungen und Pipeline



Stand: 15.03.2023 | *betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, Bauherrenmodell, tba.

EXPLOREAL

Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 28.03.2023 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

EXPLOREAL

Fertigstellungen nach Bezirken

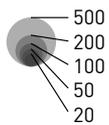
Bezirk	Projekte	Wohneinheiten	Fertigstellungsquote	Bev. Prog. 2030*
Feldkirchen	8	133	1,48	97,9
Hermagor	-	-	-	95,6
Klagenfurt Land	37	559	3,06	101,1
Klagenfurt(Stadt)	47	1.789	5,81	103,6
Sankt Veit an der Glan	13	204	1,26	96,9
Spittal an der Drau	28	423	1,86	96,6
Villach Land	33	466	2,38	99,8
Villach(Stadt)	41	1.026	5,32	102,4
Völkermarkt	13	145	1,15	98,3
Wolfsberg	8	162	1,03	96,9
Kärnten	228	4.907	2,89	99,6

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2021-2023. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2021-2023.
*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

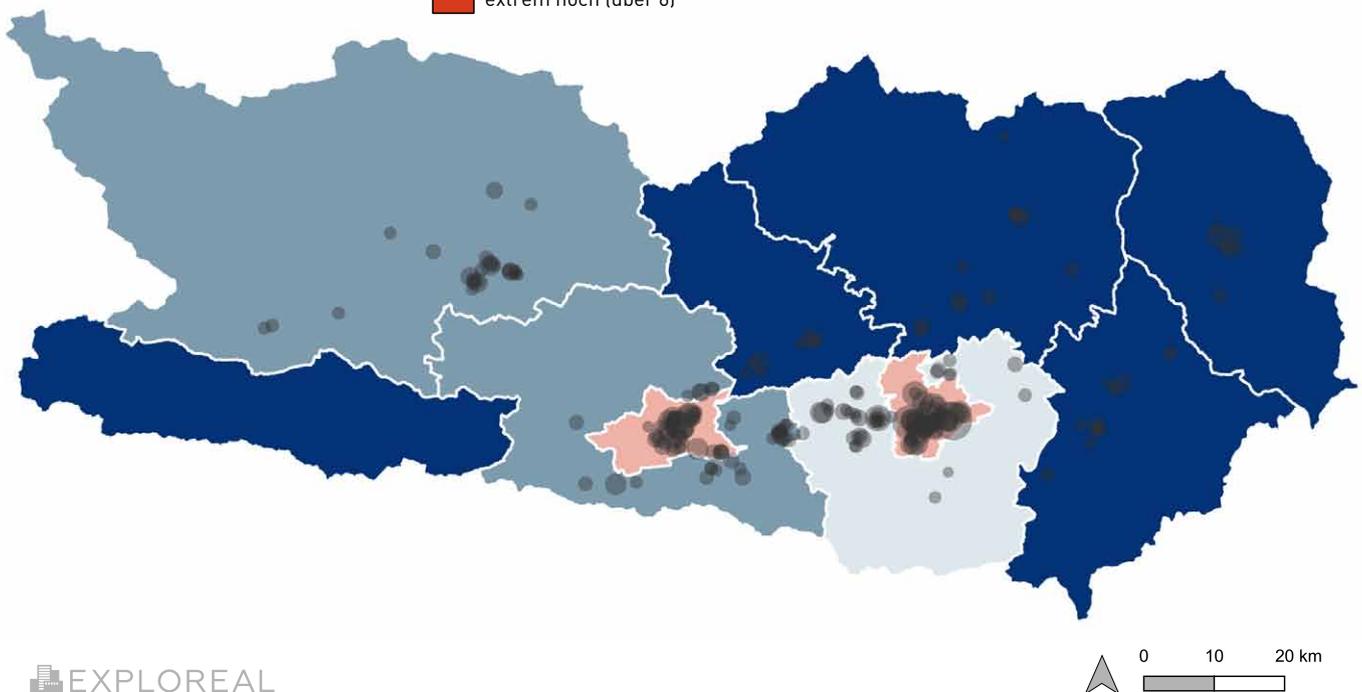
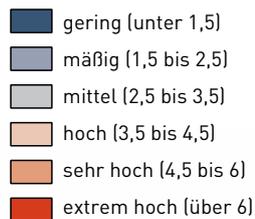
Bauaktivität

Projekt

(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr



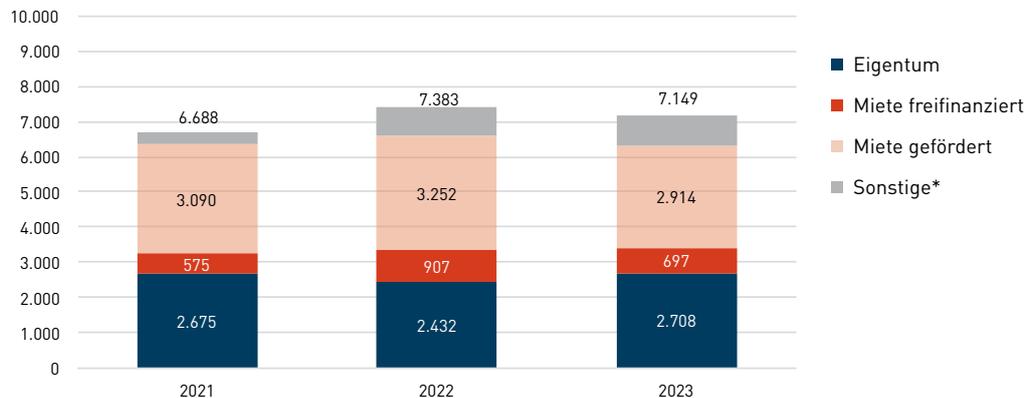
EXPLOREAL

Niederösterreich

In Niederösterreich ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gefördert und freifinanziert errichteten Miet- und Eigentumsobjekten zu beobachten. Die Bauaktivität ist mit rund 6.500 bis 7.500 fertiggestellten Wohneinheiten an einem historischen Höchststand. Das zeigt sich auch bei der nach Bundesländern dritthöchsten Fertigstellungsquote von 3,98 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr. Aktuell könnten die Bauträgerprojekte alleine, ohne in Eigenleistung erbrachten Wohnbau („Häuslbauer“), die demographisch bedingte Nachfrage nach Wohnraum aus 2022 nicht abdecken.

Die Hauptaktivitäten finden regional gesehen in den Zentren mit guter Erreichbarkeit statt: Die Städte Sankt Pölten, Krems und Wiener Neustadt liegen mit einer sehr hohen Fertigstellungsquote von 8,60 bis 7,40 pro 1.000 Einwohner vor Mödling, Tulln und Baden (5,60 bis 4,70). Sehr gering sind die Fertigstellungen in peripheren Regionen mit negativer Bevölkerungsentwicklung wie Zwettl, Gmünd und Waidhofen.

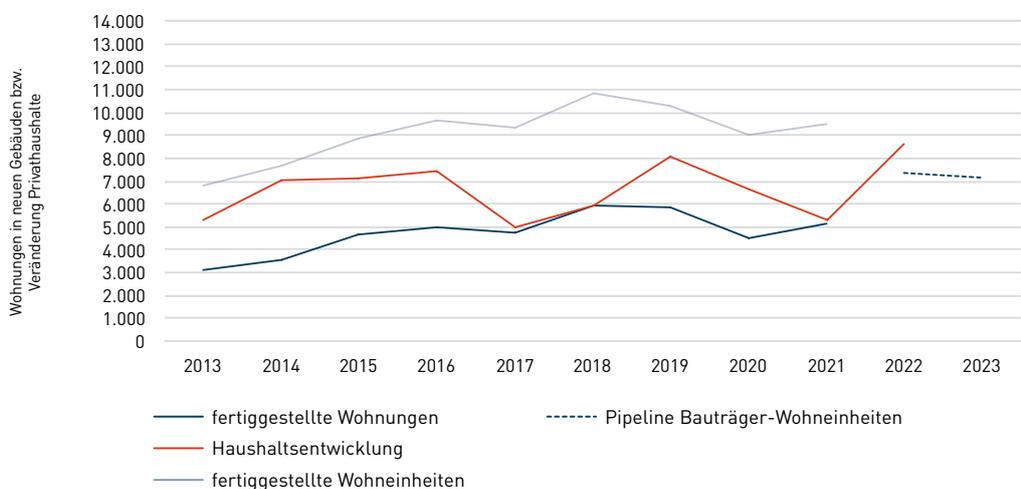
Fertigstellungen und Pipeline



Stand: 15.03.2023 | *betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, Bauherrenmodell, tba.

EXPLOREAL

Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 28.03.2023 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

EXPLOREAL

Fertigstellungen nach Bezirken

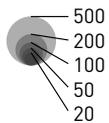
Bezirk	Projekte	Wohneinheiten	Fertigstellungsquote	Bev. Prog. 2030*
Amstetten	50	1.022	2,90	101,9
Baden	104	2.088	4,70	103,9
Bruck an der Leitha	47	1.285	4,02	108,2
Gänserndorf	50	852	2,64	108,7
Gmünd	5	43	0,40	95,0
Hollabrunn	25	639	4,11	101,6
Horn	11	154	1,66	96,6
Korneuburg	50	1.290	4,67	105,6
Krems an der Donau(Stadt)	22	582	7,74	101,3
Krems(Land)	25	411	2,42	99,3
Lilienfeld	7	100	1,31	97,9
Melk	51	795	3,36	101,7
Mistelbach	37	708	3,09	102,4
Mödling	79	2.022	5,62	104,0
Neunkirchen	50	848	3,27	100,3
Sankt Pölten(Land)	71	1.583	3,97	103,2
Sankt Pölten(Stadt)	36	1.468	8,60	103,0
Scheibbs	20	457	3,65	100,5
Tulln	82	1.686	5,25	106,6
Waidhofen an der Thaya	8	91	1,19	94,6
Waidhofen an der Ybbs(Stadt)	2	28	0,84	96,4
Wiener Neustadt(Land)	59	1.082	4,53	103,4
Wiener Neustadt(Stadt)	29	1.059	7,44	106,0
Zwettl	7	50	0,40	95,7
Niederösterreich	927	20.343	3,98	103,0

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2021-2023. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2021-2023.
*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

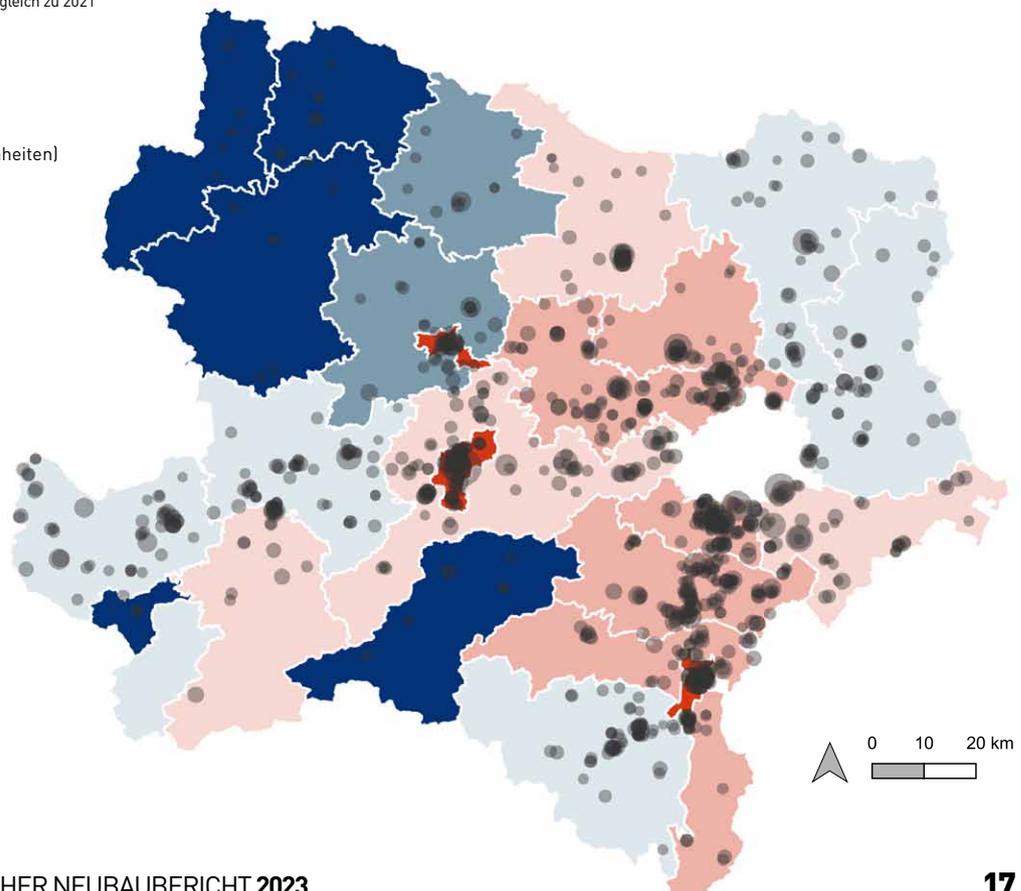
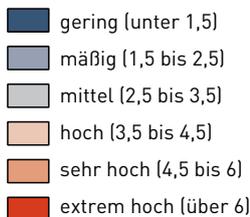
Bauaktivität

Projekt

(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr



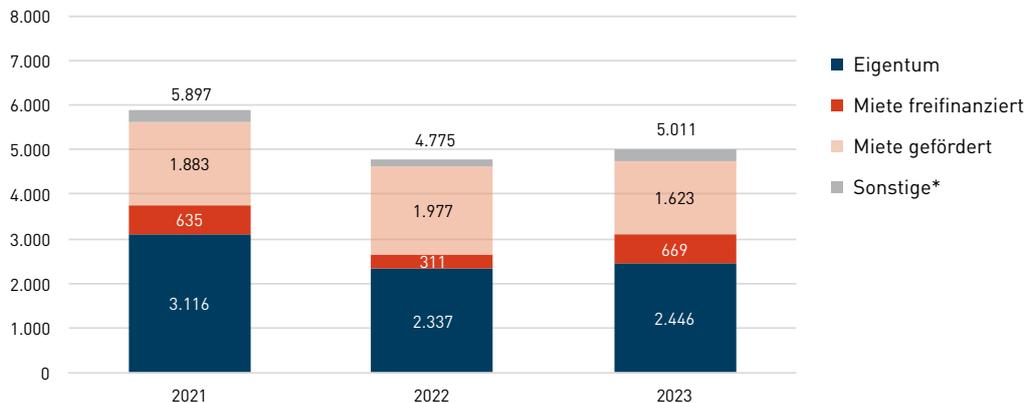
Oberösterreich

In Oberösterreich ist das Verhältnis zwischen gefördert und freifinanziert errichteten Miet- und Eigentumsobjekten ähnlich ausgeglichen wie in Niederösterreich. Die Bauaktivität war 2021 mit fast 6.000 fertiggestellten Wohneinheiten historisch hoch. Während letztes Jahr im Hinblick auf die Haushaltsentwicklung noch ein Angebotsüberhang prognostiziert wurde, liegt die Bautätigkeit aufgrund der rückläufigen (geplanten) Fertigstellungen für 2022 und 2023 unter der demographisch bedingten Nachfrage aus 2022. Beim Kennwert der

Fertigstellungsquote pro 1.000 Einwohner liegt Oberösterreich mit 3,41 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr nahe dem Österreichschnitt (3,68), jedenfalls hinter Niederösterreich (3,98) und praktisch gleichauf mit der Steiermark (3,39).

Regional gesehen stehen auch in Oberösterreich die zentralen Ballungsräume mit einer hohen Fertigstellungsquote hervor: In Linz und Wels (Stadt und Land) ist die Bauaktivität am größten; in den peripheren Bezirken Rohrbach, Eferding, Steyr und Schärding am geringsten.

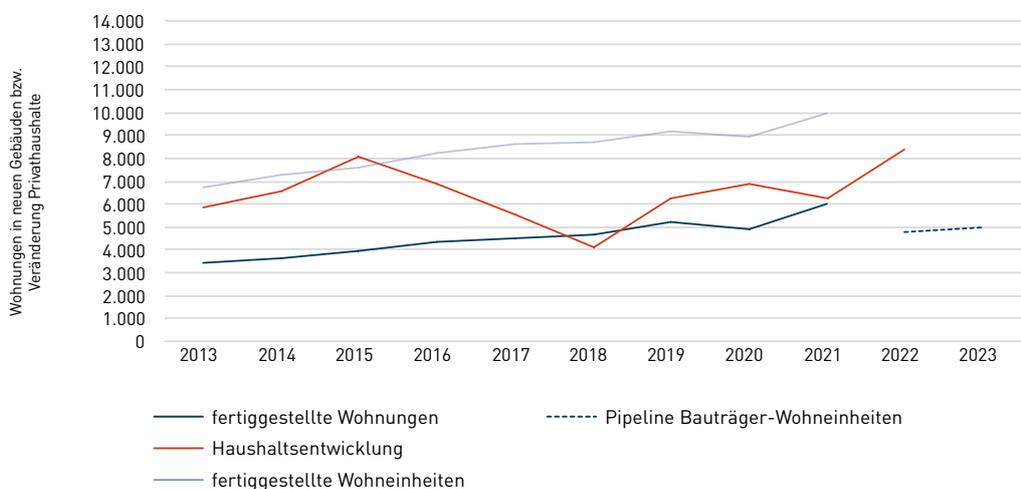
Fertigstellungen und Pipeline



Stand: 15.03.2023 | *betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, Bauherrenmodell, tba.

EXPLOREAL

Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 28.03.2023 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

EXPLOREAL

Fertigstellungen nach Bezirken

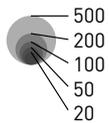
Bezirk	Projekte	Wohneinheiten	Fertigstellungsquote	Bev. Prog. 2030*
Braunau am Inn	61	994	3,08	106,3
Eferding	9	124	1,23	103,9
Freistadt	24	382	1,89	101,5
Gmunden	53	1.366	4,44	101,4
Grieskirchen	28	478	2,43	102,5
Kirchdorf an der Krems	25	479	2,77	101,6
Linz(Stadt)	93	3.408	5,47	104,1
Linz-Land	93	1.995	4,32	105,9
Perg	27	529	2,52	103,7
Ried im Innkreis	25	353	1,89	104,0
Rohrbach	17	299	1,75	99,7
Schärding	18	310	1,79	100,4
Steyr(Stadt)	8	147	1,29	99,4
Steyr-Land	30	531	2,88	102,5
Urfahr-Umgebung	37	611	2,33	103,7
Vöcklabruck	76	1.560	3,73	103,4
Wels(Stadt)	29	918	4,83	104,3
Wels-Land	47	920	4,07	106,7
Oberösterreich	700	15.404	3,41	103,5

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2021-2023. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2021-2023.
*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

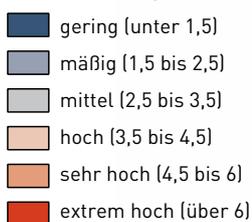
Bauaktivität

Projekt

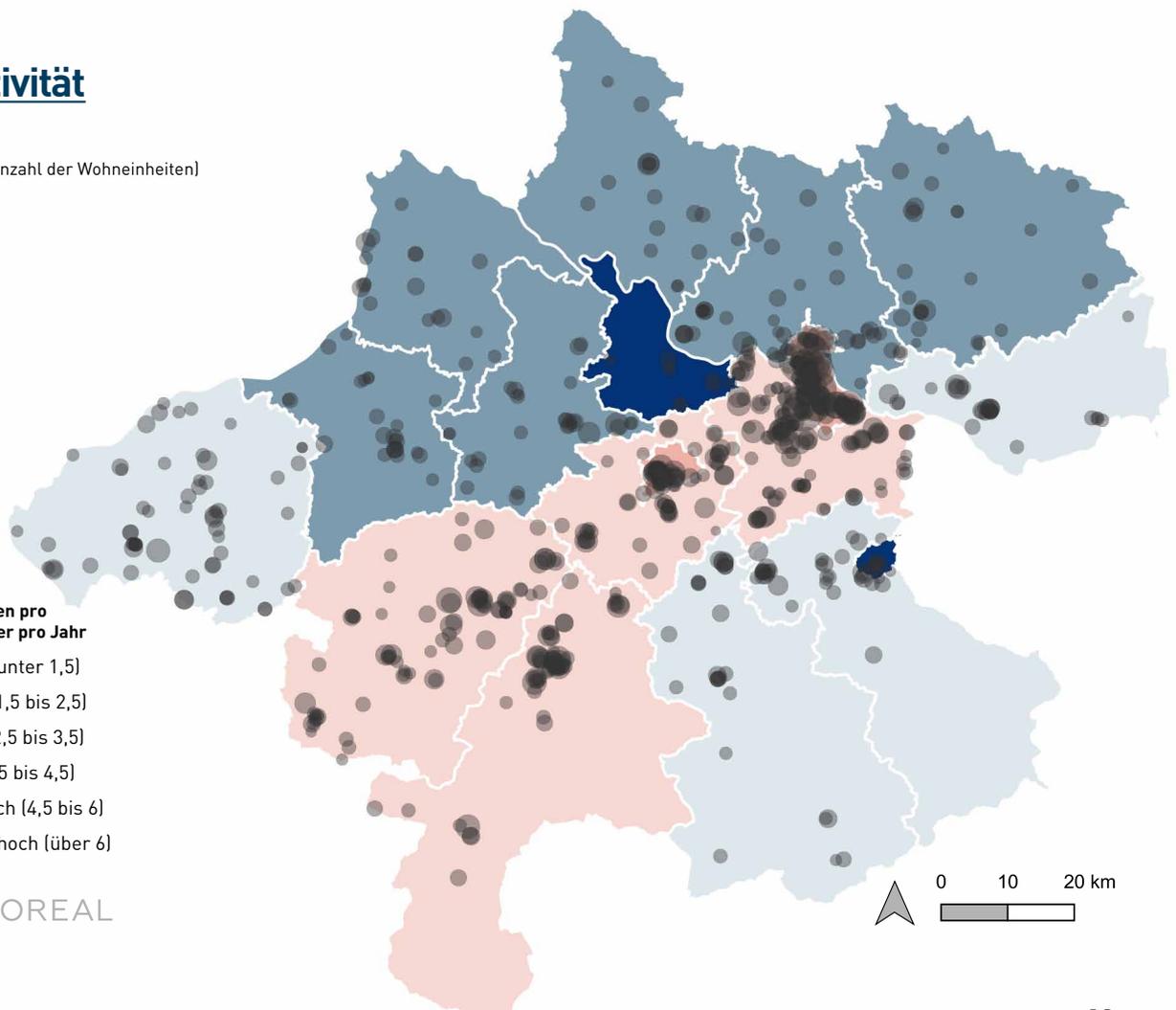
(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr



EXPLOREAL



Salzburg

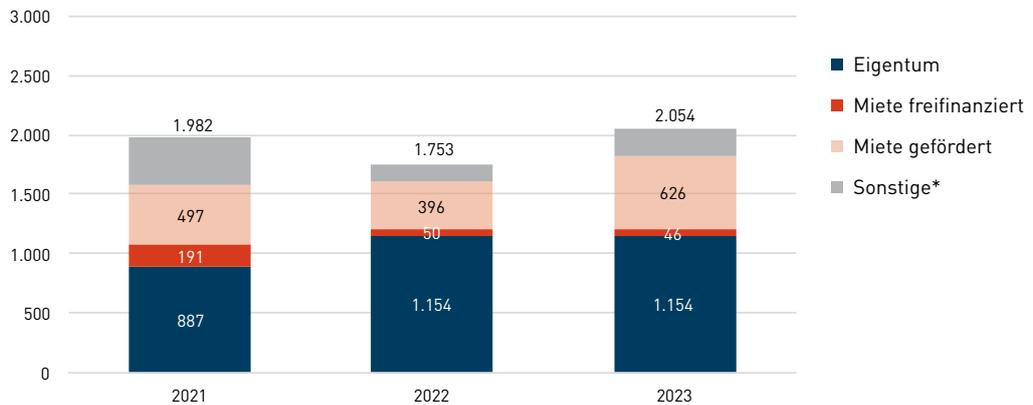
Salzburg lag die letzten beiden Jahre mit weniger als 2.000 fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr an der unteren Bandbreite der Zahlen der letzten 10 Jahre (auf Basis der Zahlen der Statistik Austria). Gemäß aktuellem Planungsstand ist für dieses Jahr mit einer Zunahme der Bautätigkeit zu rechnen.

Der Eigentumsanteil überwiegt in Salzburg deutlich, wobei im Jahr 2021 ein Einbruch bei einem gleichzeitig hohen Anteil an Sonderformen festzustellen war. Freifinanzierte Miete spielt in Salzburg eine nur untergeordnete Rolle. Im Ranking nach Bundesländern liegt

Salzburg bei der Bauaktivität knapp vor Kärnten (2,89) an vorletzter Stelle mit einer Fertigstellungsquote von 3,00 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr. Dennoch wäre damit die demographisch bedingte Nachfrage aus 2022 annähernd abzudecken.

Anders als in Restösterreich findet sich die Hauptaktivität regional gesehen nicht im Ballungsraum um die Landeshauptstadt, obwohl dort das größte Bevölkerungswachstum prognostiziert wird, sondern im Bezirk Sankt Johann mit 4,25 zusätzlichen Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr.

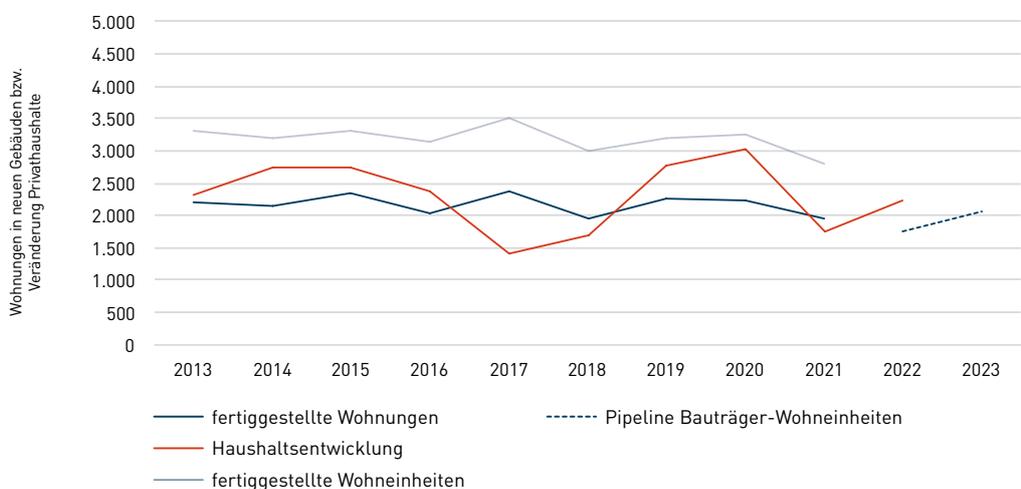
Fertigstellungen und Pipeline



Stand: 15.03.2023 | *betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, Bauherrenmodell, tba.

EXPLOREAL

Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 28.03.2023 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

EXPLOREAL

Fertigstellungen nach Bezirken

Bezirk	Projekte	Wohneinheiten	Fertigstellungsquote	Bev. Prog. 2030*
Hallein	15	296	1,61	103,7
Salzburg(Stadt)	59	1.303	2,78	102,1
Salzburg-Umgebung	99	1.620	3,46	104,9
Sankt Johann im Pongau	59	1.044	4,25	102,3
Tamsweg	6	75	1,23	97,0
Zell am See	46	747	2,81	101,5
Salzburg	284	5.085	3,00	102,8

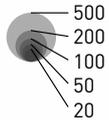
Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2021-2023. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2021-2023.

*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

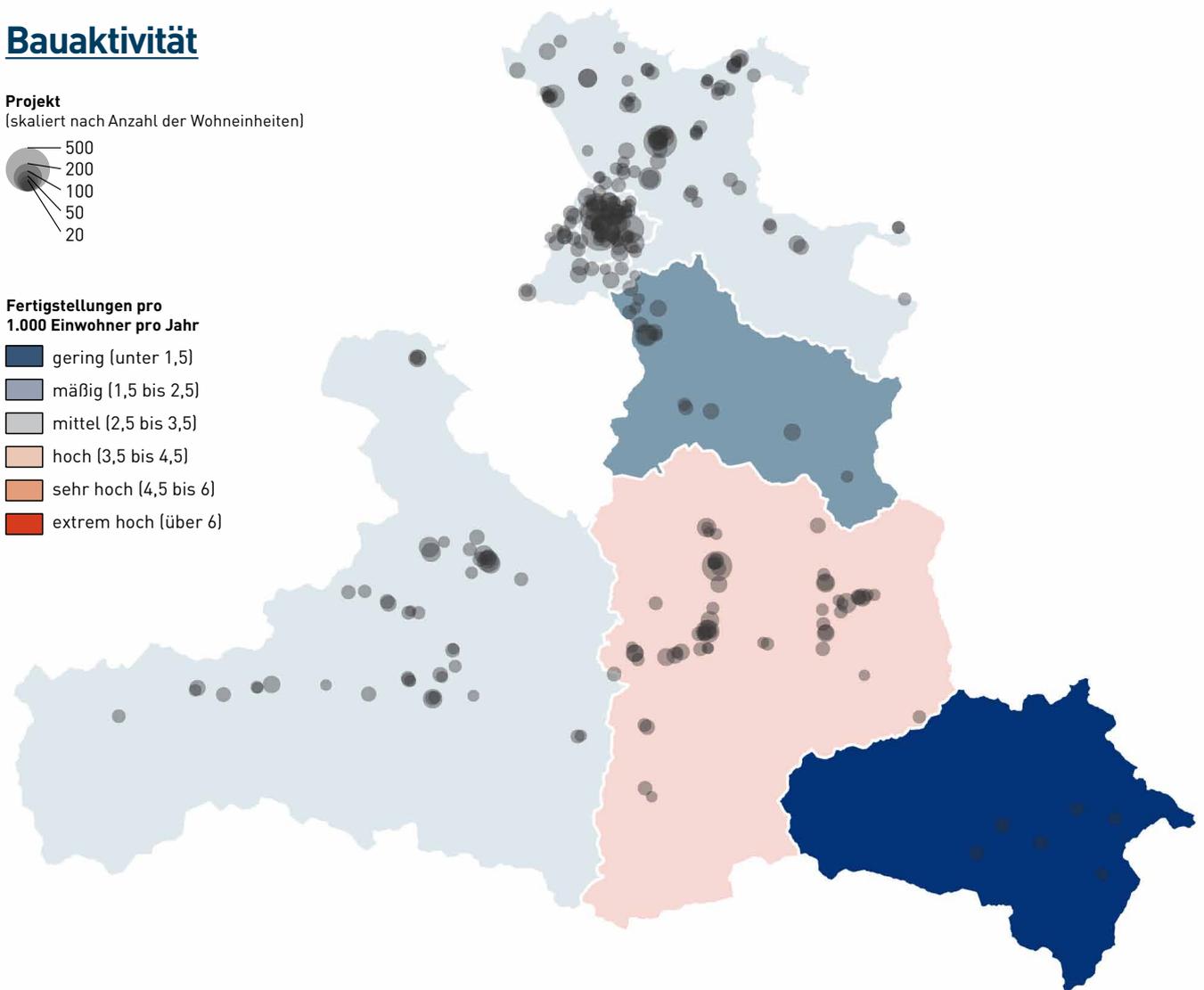
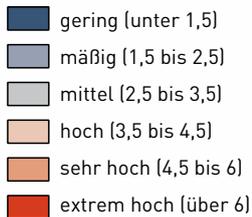
Bauaktivität

Projekt

(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr



EXPLOREAL



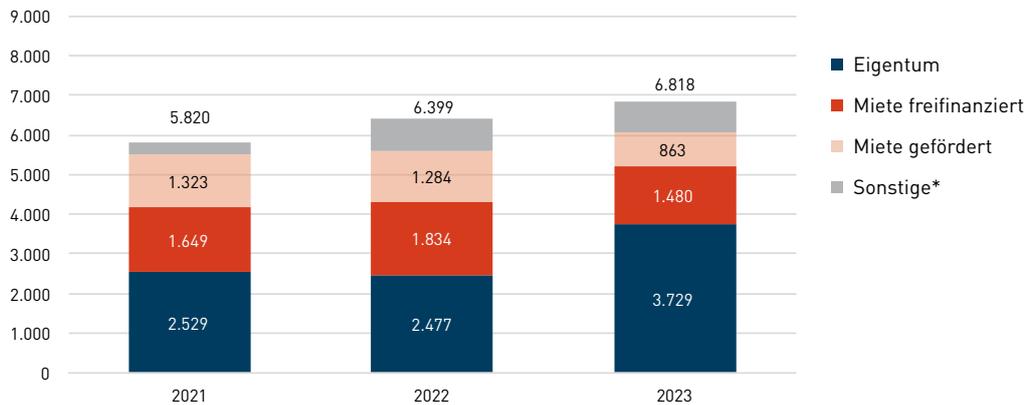
Steiermark

In der Steiermark dominieren aktuell die freifinanzierten Fertigstellungen im Miet- und Eigentumssegment gegenüber den geförderten, wofür fast ausschließlich der Ballungsraum Graz relevant ist. Wie sich vor allem im Jahr 2022 gezeigt hat, kann es jedoch auch unterjährig noch zu wesentlichen Verschiebungen innerhalb der Nutzungsformen sowie auch in die Folgejahre geben. Die Bauaktivität lag mit rund 6.400 fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2022 historisch gesehen auf einem sehr hohen Niveau und soll im laufenden Jahr weiter steigen. Die demographisch bedingte Nachfrage wird schon seit

2017 teils wesentlich übertroffen. Die deutlich gesunkene Fertigstellungsquote von 3,39 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr (4,77 laut Neubaubericht 2022) lässt jedoch vermuten, dass darauf bereits entsprechend reagiert wird. Im Österreichvergleich rutschte die Steiermark aktuell von Platz 2 auf Platz 7.

Bei einem ebenfalls hohen erwarteten Bevölkerungszuwachs bleibt die Fertigstellungsquote in Graz mit 8,51 relativ hoch. Rund 3/4 aller fertiggestellten Wohneinheiten in der Steiermark liegen in dieser Region.

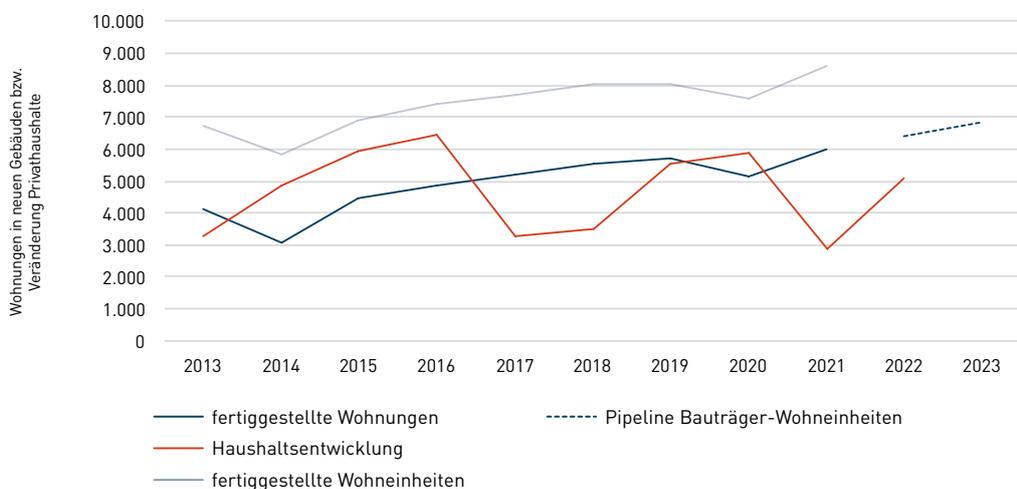
Fertigstellungen und Pipeline



Stand: 15.03.2023 | *betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, Bauherrenmodell, tba.

EXPLOREAL

Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 28.03.2023 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

EXPLOREAL

Fertigstellungen nach Bezirken

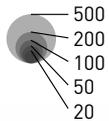
Bezirk	Projekte	Wohneinheiten	Fertigstellungsquote	Bev. Prog. 2030*
Bruck-Mürzzuschlag	30	506	1,31	97,1
Deutschlandsberg	25	453	1,83	100,2
Graz(Stadt)	274	11.191	8,51	104,9
Graz-Umgebung	111	2.375	3,46	107,3
Hartberg-Fürstenfeld	29	447	1,28	100,2
Leibnitz	44	998	2,53	103,3
Leoben	23	458	1,10	96,0
Liezen	24	363	1,10	97,9
Murau	7	68	0,58	94,2
Murtal	18	448	1,83	96,1
Südoststeiermark	28	375	0,88	98,7
Voitsberg	19	341	1,64	98,5
Weiz	41	667	1,83	102,2
Steiermark	673	18.690	3,39	101,4

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2021-2023. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2021-2023.
*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

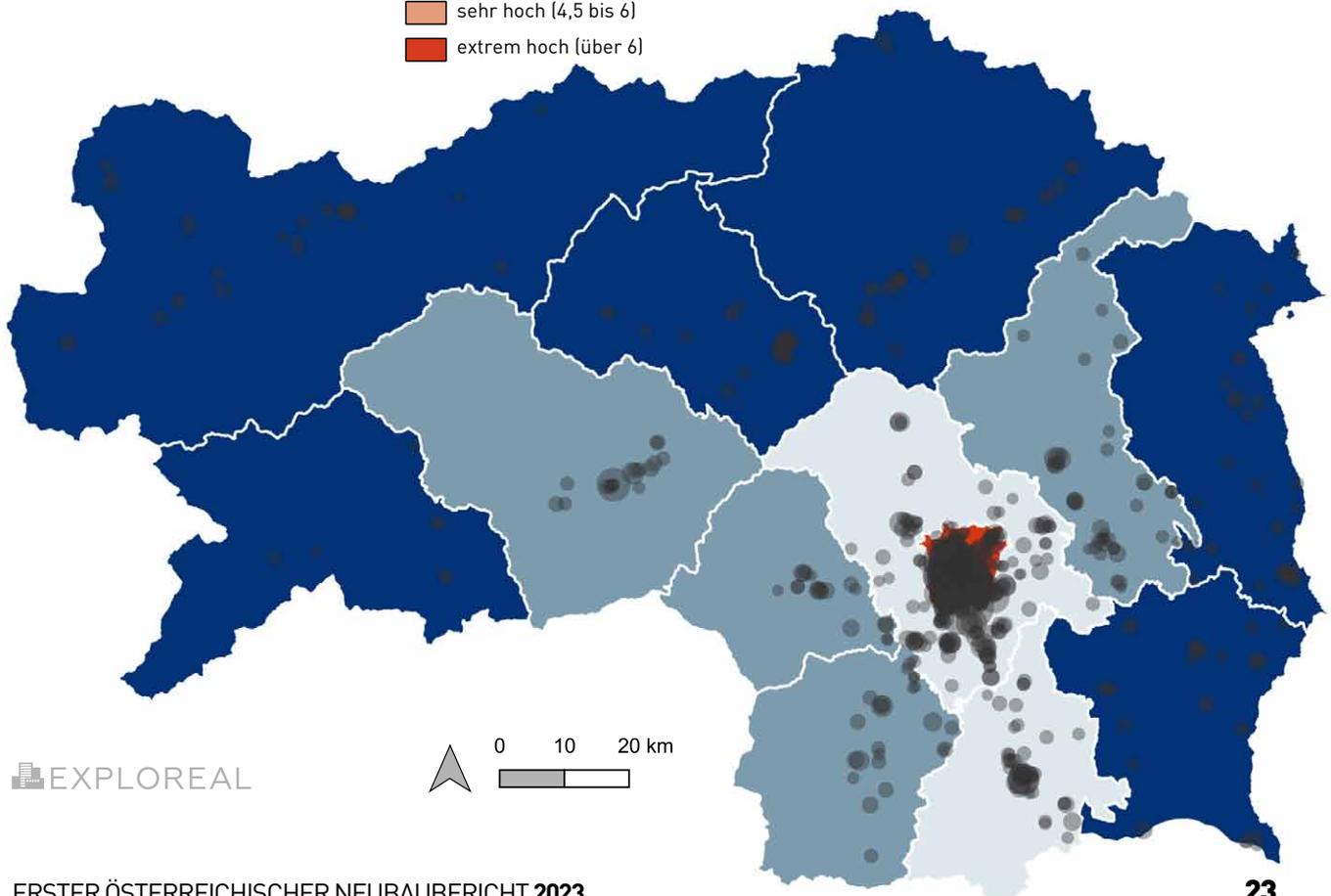
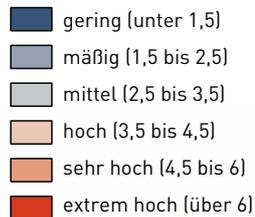
Bauaktivität

Projekt

(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr

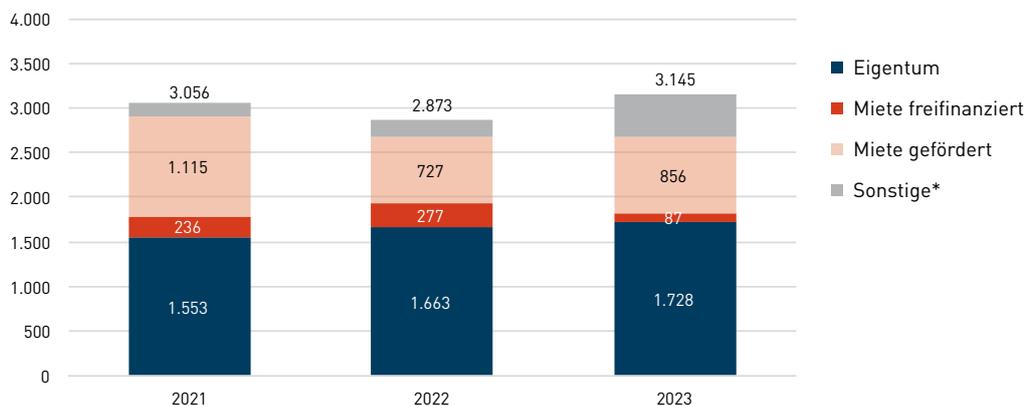


Tirol

Die Bautätigkeit in Tirol liegt mit rund 3.000 fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr auch weiterhin auf einem recht konstanten Niveau. Es überwiegt der Eigentumsanteil, wobei auch die geförderte Miete vor allem im ländlichen Bereich eine wichtige Rolle spielt. Die Fertigstellungsquote entspricht mit 3,60 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr dem aktuellen Österreichschnitt (3,68). Nachdem auf Basis der Daten der Statistik Austria in der ersten Hälfte der 2010er-Jahre noch deut-

lich weniger gebaut wurde, entwickeln sich die Fertigstellungszahlen von Bauträgerprojekten nun recht ausgewogen mit der demographisch bedingten Nachfrage. Regional ist die Schwankung der Fertigstellungsquote über das gesamte Bundesland vergleichsweise gering. Nur in Lienz und Imst ist eine mäßige Bauaktivität zu verzeichnen, während Innsbruck Stadt (5,13) deutlich über dem Durchschnitt des Bundeslandes liegt und damit hervorsteicht.

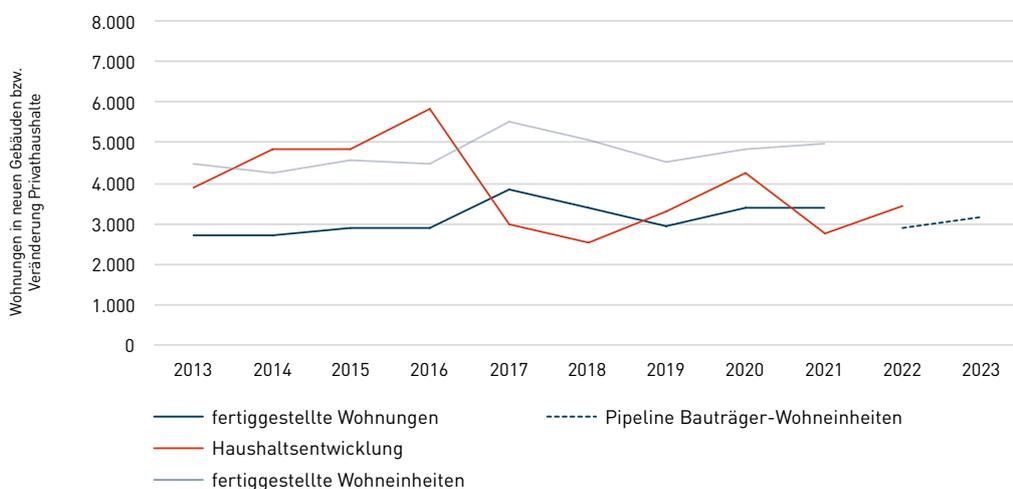
Fertigstellungen und Pipeline



Stand: 15.03.2023 | *betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, Bauherrenmodell, tba.

EXPLOREAL

Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 28.03.2023 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

EXPLOREAL

Fertigstellungen nach Bezirken

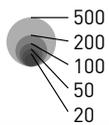
Bezirk	Projekte	Wohneinheiten	Fertigstellungsquote	Bev. Prog. 2030*
Imst	34	453	2,45	103,9
Innsbruck-Land	111	1.826	3,32	106,3
Innsbruck-Stadt	59	2.017	5,13	102,5
Kitzbühel	54	790	4,04	101,8
Kufstein	57	1.128	3,36	105,6
Landeck	21	366	2,74	99,6
Lienz	22	282	1,92	98,2
Reutte	18	352	3,52	101,3
Schwaz	60	1.052	4,11	104,0
Tirol	436	8.266	3,60	103,6

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2021-2023. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2021-2023.
*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

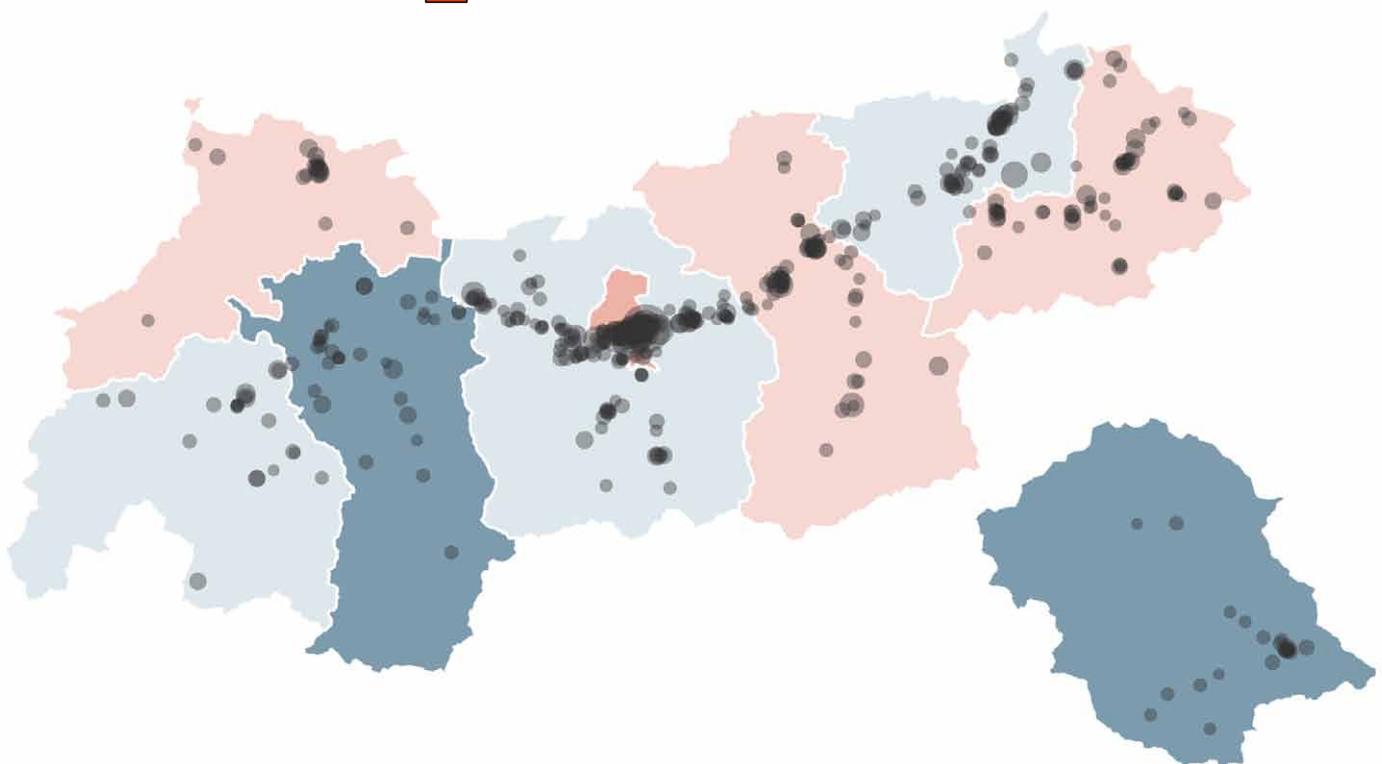
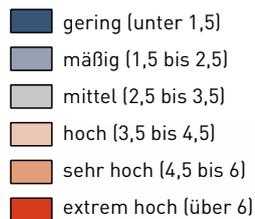
Bauaktivität

Projekt

(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr

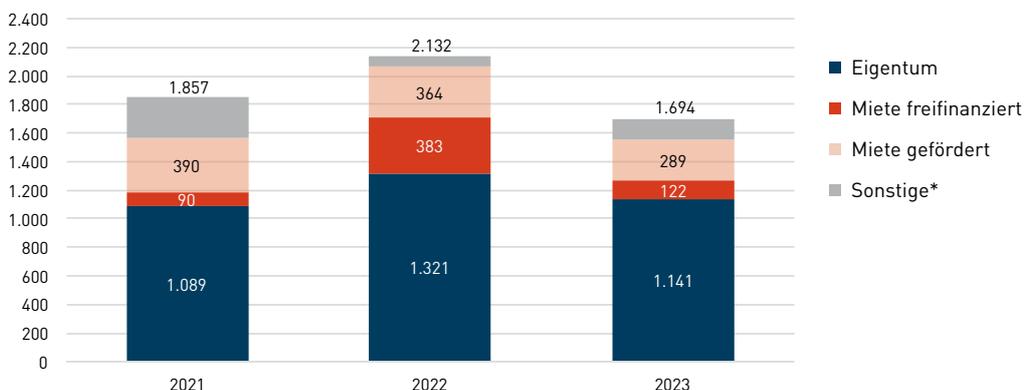


Vorarlberg

Nachdem die Bautätigkeit laut den Daten der Statistik Austria in den Jahren 2017 bis 2019 vorübergehend zugenommen hatte, ist seit dem Jahr 2020 wieder ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Seither pendelt sich das Ausmaß der Bautätigkeit gemäß den aktuell bekannten Zahlen eher wieder auf dem Niveau der ersten Hälfte der 2010er-Jahre ein. Aus aktueller Sicht lässt sich die demographisch bedingte Nachfrage auf dem Niveau von 2022 im Jahr 2023 nicht über Bauträgerpro-

jekte alleine abdecken. Die Fertigstellungsquote liegt mit 4,41 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr im Bundesländervergleich dennoch hoch und aktuell auf dem zweiten Rang nach Wien (8,27). Regional gesehen liegt der Bezirk Dornbirn vor Feldkirch, während in Bludenz, wo auch das geringste Bevölkerungswachstum erwartet wird, auch die Bauaktivität gering ist. Vorarlberg ist durch einen sehr hohen Eigentumsanteil geprägt.

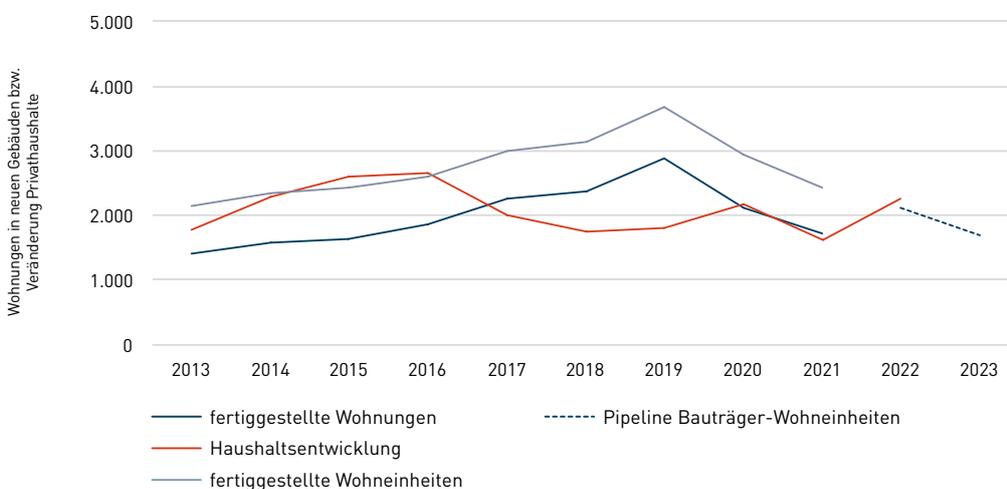
Fertigstellungen und Pipeline



Stand: 15.03.2023 | *betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, Bauherrenmodell, tba.

EXPLOREAL

Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 28.03.2023 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

EXPLOREAL

Fertigstellungen nach Bezirken

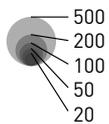
Bezirk	Projekte	Wohneinheiten	Fertigstellungsquote	Bev. Prog. 2030*
Bludenz	29	380	1,95	102,5
Bregenz	74	1.339	3,28	103,2
Dornbirn	80	1.724	6,30	105,3
Feldkirch	116	1.880	5,69	104,8
Vorarlberg	299	5.323	4,41	104,0

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2021-2023. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2021-2023.
*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

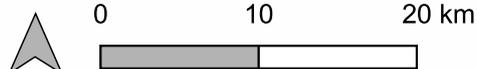
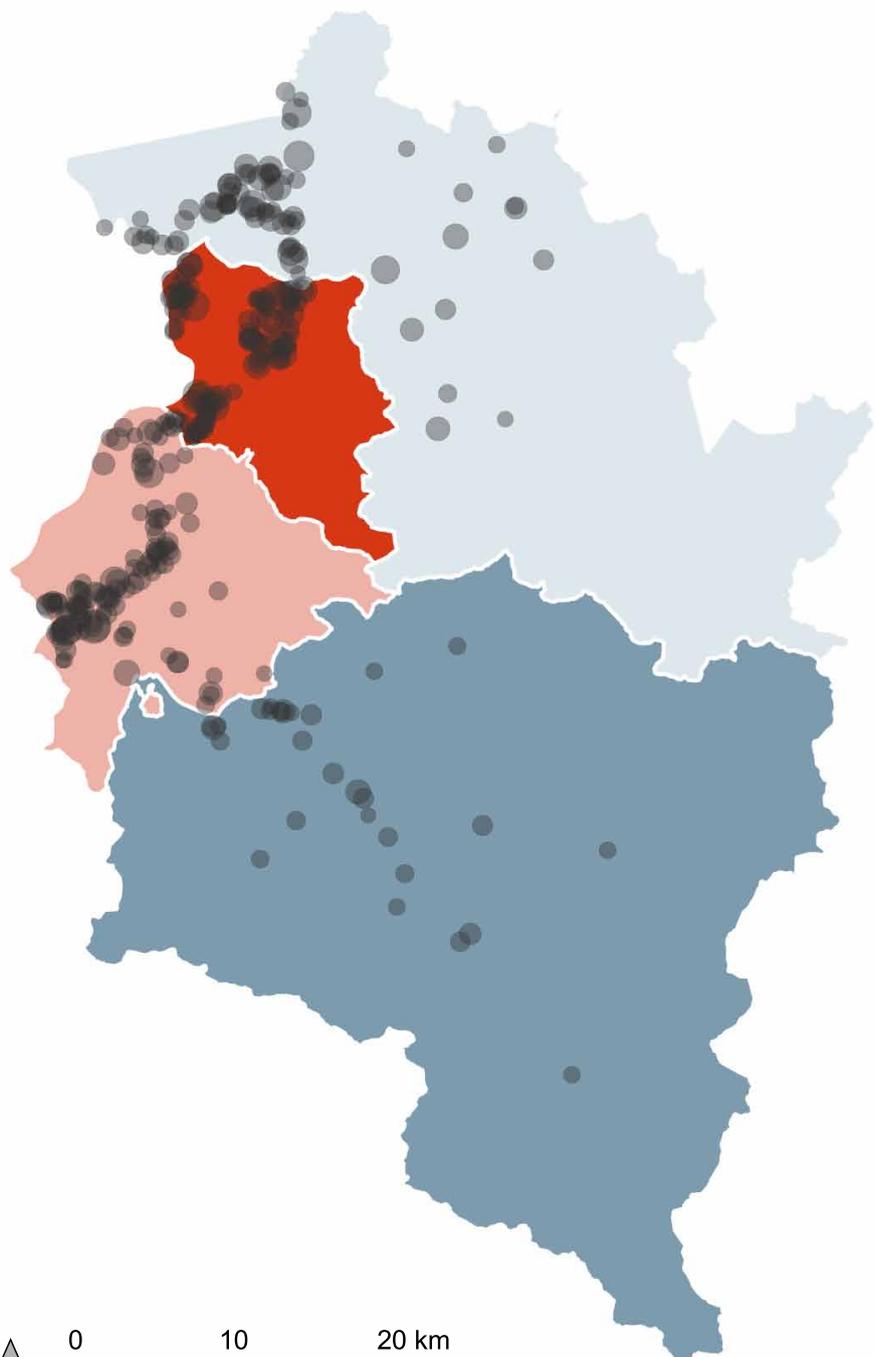
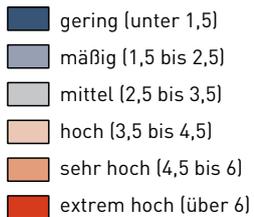
Bauaktivität

Projekt

(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr

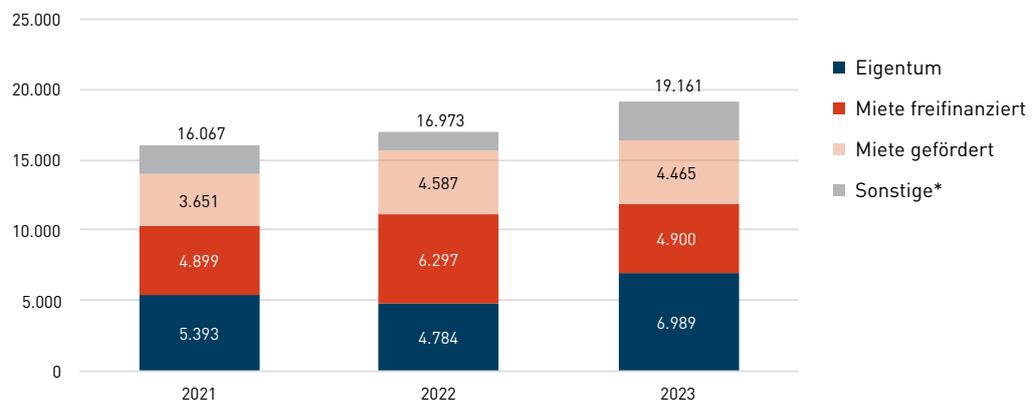


Wien

Wien ist nun schon das sechste Jahr in Folge von einer außergewöhnlich hohen Bauaktivität geprägt. Das betrifft sämtliche Segmente: sowohl im freifinanzierten und geförderten Bereich sowie in Miete, Eigentum und Sonderformen. Mit rund 17.000 fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2022 wurden die Rekordjahre von 2020 und 2021 ein weiteres Mal übertroffen, wenngleich deutlich weniger Projekte fertiggestellt wurden als geplant (laut Neubaubericht 2022 rund 20.000). Die demographisch bedingte Nachfrage liegt schon seit 2017 deutlich unter dem Angebot und im Jahr 2022 noch rund

25% unter der Anzahl der geplanten Wohneinheiten für 2023. Bei der Fertigstellungsquote liegt Wien gegenüber den restlichen Bundesländern eindeutig voran: Mit 8,27 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr wird fast doppelt so viel wie im zweitplatzierten Vorarlberg (4,41) oder im Österreichschnitt (3,68) fertiggestellt. Die höchste Bauaktivität in Wien findet mit 17,54 fertiggestellten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner im Flächenbezirk Donaustadt statt. Aber auch in den beiden zentrumsnahen Bezirken mit größeren Stadtentwicklungsgebieten, dem 2. und dem 3. Bezirk, ist die Fertigstellungsquote mit rund 11,50 sehr hoch. Ebenso hoch liegen die Bezirke 14 und 23 mit einer Fertigstellungsquote von über 10; relativ gering hingegen ist die Quote in den inneren Bezirken.

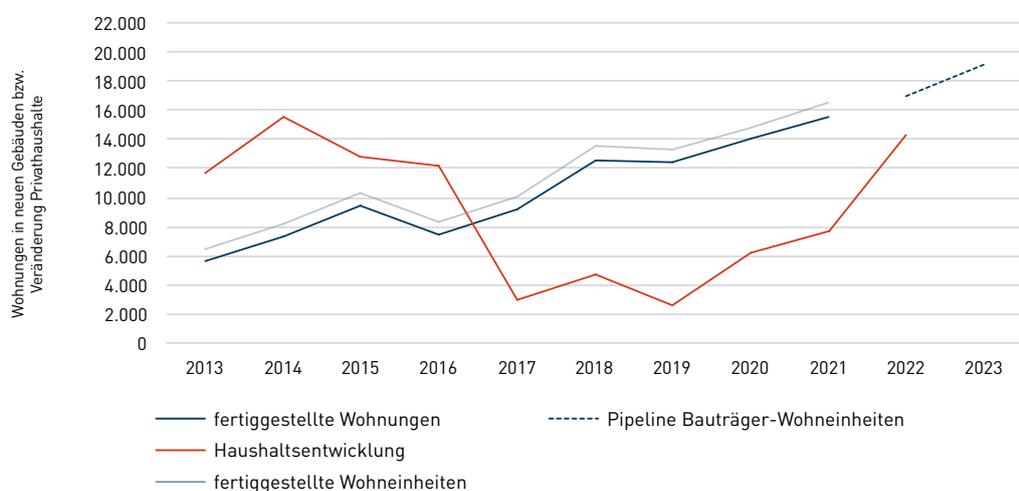
Fertigstellungen und Pipeline



Stand: 15.03.2023 | *betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, Bauherrenmodell, tba.

EXPLOREAL

Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 28.03.2023 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

EXPLOREAL

Fertigstellungen nach Bezirken

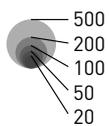
Bezirk	Projekte	Wohneinheiten	Fertigstellungsquote	Bev. Prog. 2030*
01. Bezirk, Innere Stadt	6	154	3,26	99,1
02. Bezirk, Leopoldstadt	34	3.652	11,50	105,3
03. Bezirk, Landstraße	28	3.322	11,65	102,6
04. Bezirk, Wieden	9	238	2,36	102,5
05. Bezirk, Margareten	25	648	3,99	103,3
06. Bezirk, Mariahilf	13	249	2,65	103,1
07. Bezirk, Neubau	16	270	2,86	102,9
08. Bezirk, Josefstadt	5	93	1,27	102,4
09. Bezirk, Alsergrund	9	311	2,46	99,2
10. Bezirk, Favoriten	62	4.203	6,58	105,8
11. Bezirk, Simmering	27	2.573	8,04	107,0
12. Bezirk, Meidling	46	2.694	9,10	104,3
13. Bezirk, Hietzing	26	623	3,81	103,7
14. Bezirk, Penzing	59	3.540	12,52	105,6
15. Bezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus	22	740	3,25	102,3
16. Bezirk, Ottakring	40	1.035	3,38	102,5
17. Bezirk, Hernals	31	769	4,56	104,1
18. Bezirk, Währing	35	658	4,28	102,4
19. Bezirk, Döbling	40	908	4,06	104,4
20. Bezirk, Brigittenau	20	1.725	6,77	102,2
21. Bezirk, Floridsdorf	90	4.733	8,86	108,1
22. Bezirk, Donaustadt	184	10.818	17,54	111,1
23. Bezirk, Liesing	65	4.330	12,59	110,8
Wien	892	48.286	8,27	105,5

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2021-2023. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2021-2023.
*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

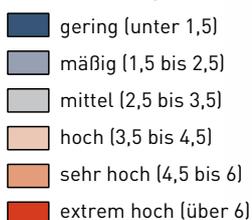
Bauaktivität

Projekt

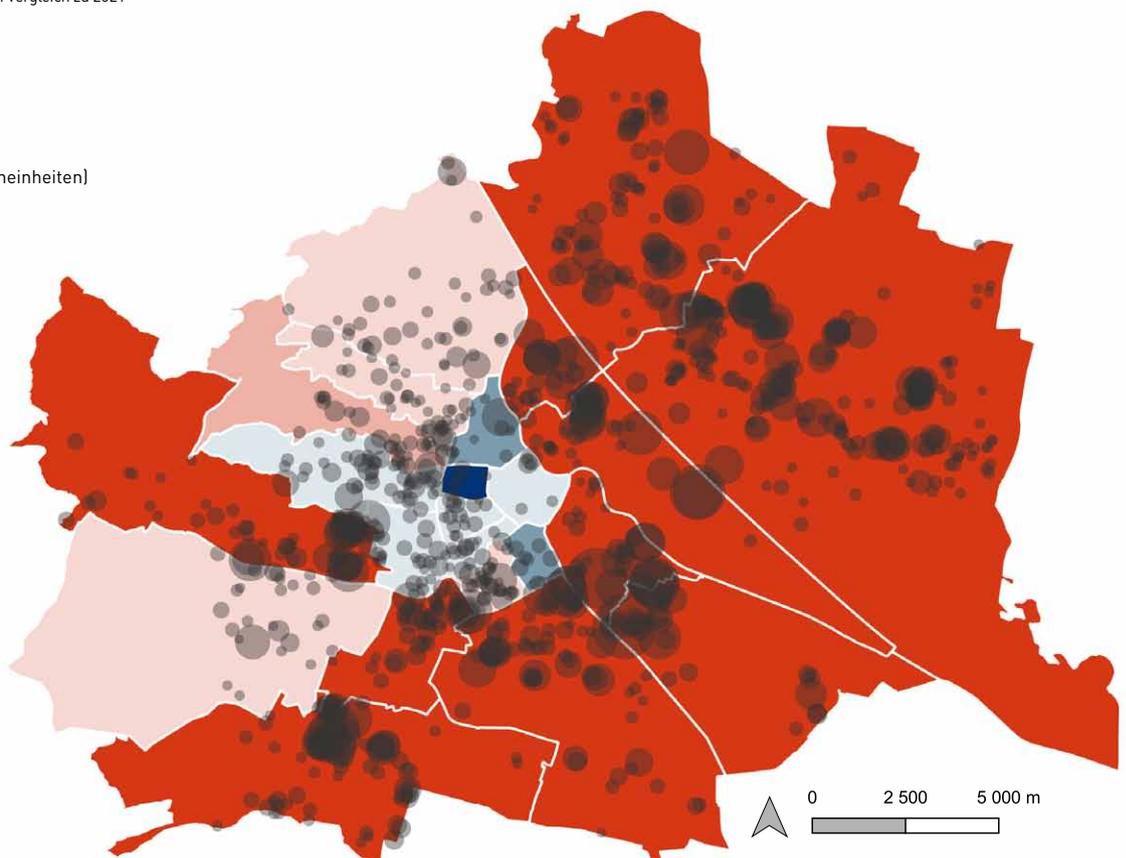
(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr



EXPLOREAL



Sie haben den Plan fürs Bauen. Wir haben den Plan fürs Finanzieren.

Vom Ankauf oder der Errichtung bis zur Sanierung und Verwaltung – unsere Spezialist:innen unterstützen Sie in jeder Phase Ihres Immobilien-Projekts. Wir helfen, Ihre Pläne effizient umzusetzen, damit Sie Ihre Ziele rasch erreichen.



Mag. Roman Eisenmagen
Leiter Gewerblicher Wohnbau
Tel 05 0100 - 11376
roman.eisenmagen@erstebank.at



Dr. Gabriela Hauer
Leiterin Projektfinanzierungen
Wohnbau
Tel 05 0100 - 13284
gabriela.hauer@erstebank.at

Gemeinnützige Bauvereinigungen als Konjunkturmotor

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) bauen auch in der Krise leistbares Wohnen in ganz Österreich und sind ein verlässlicher Partner der Baubranche.



©Wien Süd

Die Wien Süd errichtete im »CARRÉ ATZGERSDORF« 362 Miet- und Eigentumswohnungen. Das Projekt hat eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie Schwimmbad, Sauna und Fitnessraum.

Steigende Zinsen, Inflation und Ressourcenknappheit belasten die Bauwirtschaft aktuell sehr stark. Aber es gibt auch Konstanten, die weiterhin Grund zur Zuversicht bieten.

Die 182 gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) bieten seit über 100 Jahren mehr als »nur« eine Wohnung. Sie wollen möglichst viele Menschen mit leistbaren Wohnungen versorgen und für diese einen nachhaltigen, langfristigen Mehrwert schaffen. Sie leisten mit ihren Wohnungen einen Beitrag zu einer lebenswerteren Gesellschaft. Und diese sozialpolitische Aufgabe erfüllen sie gerade in der Krise.

GBVs BAUEN KONTINUIERLICH

Die 182 GBVs sind und werden auch in den nächsten Monaten und Jahren mit ihrer Bauleistung ein wichtiger Konjunkturmotor für die Baubranche und deren verwandte Branchen sein. Gerade in Zeiten von Krisen sind stabilisierende Faktoren gefragt. Die GBVs bauen kontinuierlich und investieren auch antizyklisch. 2021 bauten die GBVs fast 15.700 neue, leistbare Wohnungen in ganz Österreich.

GBVs SICHERN NACHHALTIGKEIT

Die Gemeinnützigen sind zusätzlich Vorreiter bei Sanierung und Klimaschutz. Mit ihrer Sanierungstätigkeit haben sie in der Vergangenheit überproportional zur Reduktion von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen beigetragen. Allein 2021 wurden rund 7.300 Wohnungen saniert.

Mit den Maßnahmen zur Optimierung der Heizungsanlagen sowie den zusätzlich erfolgten Maßnahmen zur Wärmedämmung wurden neben dem großen Beitrag zu den österreichischen Klimazielen die Wohnqualität der Bewohnerinnen und Bewohner erhöht und die Energiekosten gesenkt.

GBVs SCHAFFEN ARBEITSPLÄTZE

Mit der Sanierungs- und Bautätigkeit aller 182 GBVs in ganz Österreich werden jedes Jahr über 85.000 Arbeitsplätze in ganz Österreich gesichert, sowohl in der Baubranche als auch in deren verwandten Branchen. Diese Bauleistung werden die GBVs auch weiterhin aufrechterhalten.

www.gbv.at

DIE GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN ÖSTERREICHS

- **Verwaltungsbestand:**
680.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen; 290.000 Eigentumswohnungen
- **Investitionen/Jahr**
3,8 Mrd. € Neubau; 1,0 Mrd. € Sanierung
- **Neubauleistung:**
ca. 16.200/Jahr (32 % des Gesamtmarkts)
- **Arbeitsplätze**
rd. 9.000 bei den Bauvereinigungen
85.000 durch Wohnbauinvestitionen

Medieninhaber, Redaktion und Verleger:
Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5
www.wkimmoo.at, Telefon 0590900-5522
immobilienwirtschaft@wko.at

Text und Analysen: Sarah Lammer, Lorenz Treitler
Rückfragen: Matthias Grosse
EXPLOREAL GMBH
1010 Wien, Marc-Aurel-Straße 12
www.exploreal.at, Telefon 01 997 20 16
office@exploreal.at

Design: Alice Gutleiderer

Um eine leichtere Lesbarkeit des Textes zu gewährleisten,
wurde auf eine durchgängig geschlechtsspezifische
Schreibweise verzichtet. Selbstverständlich sind aber alle
Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung angesprochen.
Offenlegung laut Mediengesetz: wko.at/offenlegung

