

ZWEI



NULL

24

ERSTER ÖSTERREICHISCHER NEUBAUBERICHT

KENNZAHLEN UND
FERTIGSTELLUNGEN
VON BAUTRÄGERPROJEKTEN
IN ÖSTERREICH 2022 BIS 2024

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 |
| Transaktionszahlen | 10 |
| Kennzahlen – „das gläserne Projekt“ | 11 |
| Objekttypen | 11 |
| Wohnungstypen und Wohnungsgrößen | 11 |
| Ausstattung | 11 |
| Bauträgersegmente und Verwertungsarten | 12 |
| Burgenland | 14 |
| Kärnten | 16 |
| Niederösterreich | 18 |
| Oberösterreich | 20 |
| Salzburg | 22 |
| Steiermark | 24 |
| Tirol | 26 |
| Vorarlberg | 28 |
| Wien | 30 |

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 dritte Ausgabe des top aktuellen, flächendeckende Neubauberichts für Österreich. Dem Bericht wurden Bauträgerprojekte im Betrachtungszeitraum der Jahre 2022, 2023 und des ersten Quartal 2024 zugrunde gelegt. 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. Im aktuellen Bericht ist zudem erstmals die Anzahl der Immobilientransaktionen auf Bundes- und Länderebene enthalten.

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 im großvolumigen Wohnbau 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 der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG und der GRAWE IMMO AG .

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 bereits dritten Ausgabe des „Ersten österreichischen Neubauberichts“ können wir Ihnen wiederum einen aktuellen Einblick in die Wohnbau-Neubautätigkeit in Österreich auf Basis von fundierten Daten aus der Bauträgerdatenbank von EXPLOREAL zur Verfügung stellen. Betrachtet werden hierzu sämtliche Bauträgerprojekte von 2022 bis 2024 über alle Segmente. Der Fokus liegt wiederum auf der Zahl an Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner und Jahr als regional ausdifferenzierte zentrale Kenngröße zur Fertigstellungsquote. Es freut uns sehr, nach der Aufnahme von Preisinformationen in der letzten Ausgabe nun erstmals auch die aktuell besonders spannende Anzahl an Transaktionen in Form eines eigens entwickelten Indizes abzubilden.

Nach dem neuerlichen Rekordjahr 2022 gehen die Fertigstellungen österreichweit aktuell zurück. So werden heuer nur noch rund 39.000 fertiggestellte Wohneinheiten erwartet (-10 % im Vergleich zum Vorjahr). Bereits jetzt ist absehbar, dass sich dieser Trend 2025 noch verstärkt, bevor sich die Zahlen stabilisieren. Auf Bundeslandebene ist der für heuer erwartete Rückgang an Fertigstellungen in Oberösterreich, der Steiermark und Wien am größten.

Die Fertigstellungsquote liegt in Österreich für den Betrachtungszeitraum bei immer noch hohen 4,4 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner. Mit 7,71 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner liegt Wien weiter überdurchschnittlich hoch. Generell zeigt die Fertigstellungsquote eine hohe Konzentration der Bautätigkeit auf die Zentrumsregionen.

Die durchschnittliche Wohnnutzfläche neuerrichteter Wohneinheiten in Österreich liegt bei 67,9 m². Bei den Wohnungstypen dominieren die 1- bis 2-Zimmerwohnungen, in Wien sind dies sogar 60% aller fertiggestellten Wohnungen. Praktisch alle neuen Wohneinheiten verfügen über großzügige Freiflächen.

Der mittlere Preis aller im Zeitraum 2022 bis 2024 fertiggestellter Wohneinheiten liegt österreichweit bei 5.576 €/m², ein Plus von 7,9% gegenüber der Vorperiode. Freilich sind regional deutliche Preisunterschiede zu beobachten.

Hinsichtlich der Anzahl an Transaktionen ist der Einbruch Ende 2022 langsam überwunden. Im Lauf des Jahres 2023 steigerten sich die Verwertungszahlen im Eigentum auf wieder mehr als die Hälfte des Niveaus von 2021.

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 Projekterrichter (gewerbliche Wohnbauräger 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 2022 bis 2024 ausgewiesen.

Transaktionszahl: Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden (Angebot vom Markt genommen).

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

125.174 Wohneinheiten

davon 75.305 detailliert erfasst

Für die historische Zeitreihe der Fertigstellungen und die Gegenüberstellung mit der demographisch begründeten Nachfrage in Form des Haushaltszuwachs wurde auf Daten der Statistik Austria zurückgegriffen, die Relation zum Bevölkerungsstand im Jahr 2030 wurde mit Hilfe der ÖROK-Prognose hergestellt:

- Statistik Austria: Gebäude- und Wohnbaustatistik, Fertigstellungen Wohnungen in neuen Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen, Bearbeitungsstand 05.12.2023
- Statistik Austria: Haushaltsprojektion, Differenzen Privathaushalte im Jahresschnitt, letzte Änderung: 15.12.2023
- ÖROK Österreichische Raumordnungskonferenz: Bevölkerungsprognose 2021



Fertigstellungsjahre

2022 bis 2024

28 
unterschiedliche Quellen



4.315 Neubauprojekte

Österreich

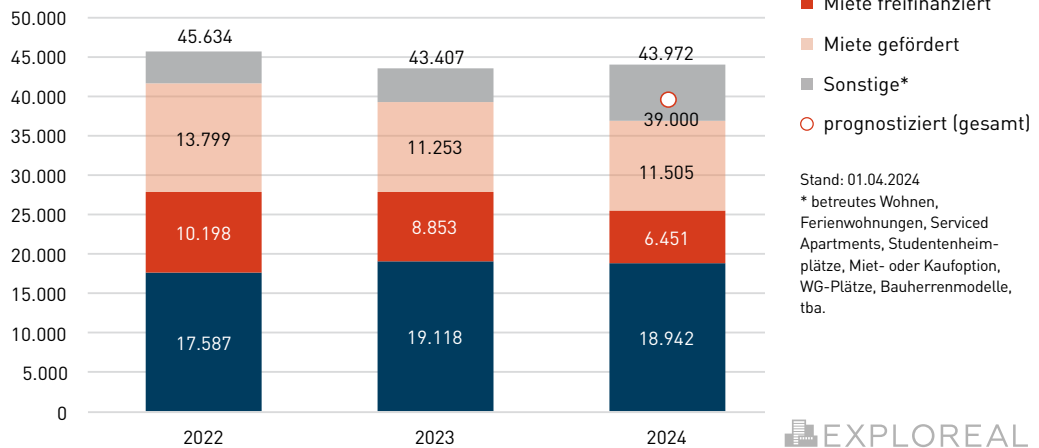
Schon seit 2020 wurde mit österreichweit rund 44.000 Fertigstellungen von Wohneinheiten in Bauträgerprojekten historische Höchstwerte in der Bautätigkeit verzeichnet. Im Jahr 2022 wurde ein neuerliches Rekordhoch von rund 45.600 Wohneinheiten erreicht. Seitdem gehen die Fertigstellungszahlen zurück, für 2024 wird von den aktuell publizierten rund 44.000 Einheiten bei ähnlichen Verschiebungen wie in der Vergangenheit mit 39.000 fertiggestellten Einheiten gerechnet.

Der größte Rückgang ist aktuell im Bereich der freifinanzierten Miete mit -27% bekannt, wobei hier noch

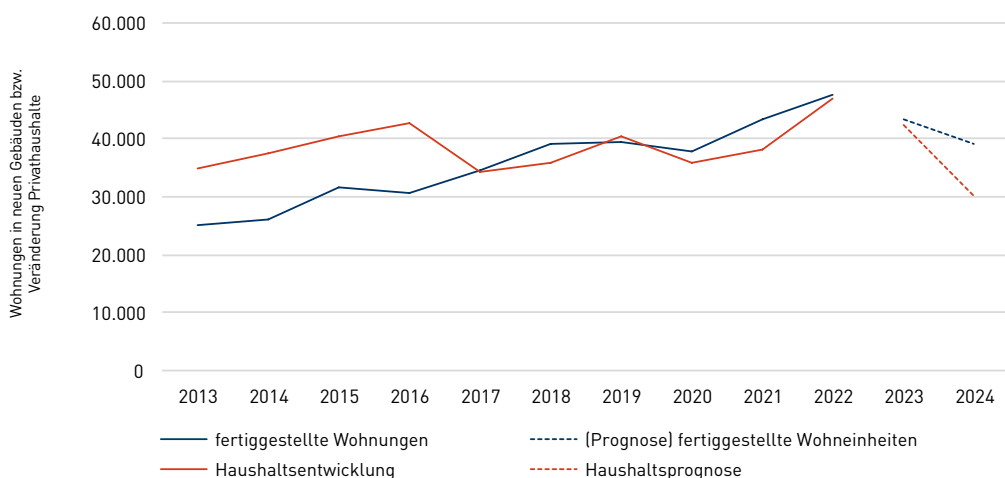
Verschiebungen insbesondere vom Bereich der „Sonstigen“ zu erwarten sind.

Die Entwicklung der Fertigstellungszahlen der Statistik Austria aus dem Gebäude- und Wohnungsregister für die letzten verfügbaren 10 Jahre bestätigt die historisch gesehen österreichweit hohe Bauaktivität mit einem Plus von durchschnittlich 8,7% pro Jahr seit 2013. Auch angesichts der prognostizierten Haushaltsentwicklung ist im historischen Kontext auch 2024 noch mit einer vergleichsweise hohen Anzahl an Fertigstellungen zu rechnen.

Fertigstellungen und Pipeline

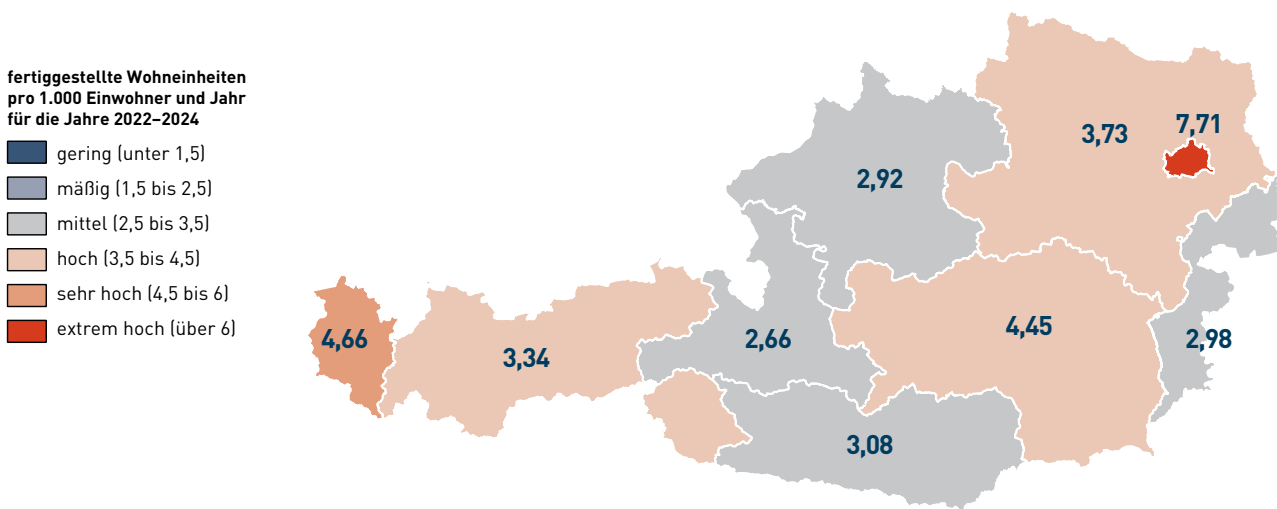


Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 01.04.2024 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

Die Fertigstellungsquote liegt in den Jahren 2022 bis 2024 österreichweit bei 4,4 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr. Im Bundesländervergleich liegt Wien mit einer weiterhin extrem hohen Quote von 7,71 klar voran. Es folgen Vorarlberg und die Steiermark mit einer ebenfalls überdurchschnittlich hohen Zahl. Am geringsten war die Bautätigkeit in Salzburg. Während die Zahl in Oberösterreich zurückging und das Bundesland nun ebenfalls hinter dem Burgenland liegt, hat Kärnten an Fertigstellungen zugelegt. Niederösterreich liegt noch vor Tirol im Mittelfeld.



Eine Gegenüberstellung mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass die überaus hohe Neubauleistung in Wien gerechtfertigt erscheint, zumal hier auch der größte Bevölkerungszuwachs erwartet wird. Hingegen ist diesbezüglich die Steiermark und Kärnten von einer überdurchschnittlich hohen bzw. Salzburg und Oberösterreich von einer relativ niedrigen Bautätigkeit gekennzeichnet. In Tirol und Niederösterreich scheint bei dieser Betrachtungsweise die Neubauleistung im Lot mit dem erwarteten Bevölkerungszuwachs zu sein.

Die Durchschnittspreise aller in den Jahren 2022-2024 fertiggestellten bzw. noch fertigzustellenden Wohneinheiten zeigen eine deutliche Preisführerschaft der Bundesländer Tirol, Wien und Vorarlberg, gefolgt von Salzburg. Hier waren auch die größten Preissteigerungen gegenüber der Vorperiode zu verzeichnen, gefolgt von Tirol. Auch in Wien und Kärnten war die Entwicklung mit einem Plus von über 8% über dem Österreichschnitt. Am erschwinglichsten zeigen sich die Preise in der Steiermark.

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 | 225 | 2.807 | 2,98 | 102,3 | € 4.200 | -3,2% | 491 |
| Kärnten | 225 | 5.406 | 3,08 | 99,6 | € 4.684 | 8,7% | 2.831 |
| Niederösterreich | 807 | 19.811 | 3,73 | 103,0 | € 4.633 | 6,8% | 6.372 |
| Oberösterreich | 634 | 13.395 | 2,92 | 103,5 | € 4.106 | 5,8% | 5.044 |
| Salzburg | 254 | 4.805 | 2,66 | 102,8 | € 5.638 | 11,2% | 1.994 |
| Steiermark | 598 | 17.406 | 4,45 | 101,4 | € 3.814 | 5,3% | 5.584 |
| Tirol | 400 | 7.884 | 3,34 | 103,6 | € 6.656 | 10,6% | 2.435 |
| Vorarlberg | 289 | 5.499 | 4,66 | 104,0 | € 6.050 | 3,8% | 2.313 |
| Wien | 883 | 48.161 | 7,71 | 105,5 | € 6.503 | 8,5% | 19.714 |
| Österreich | 4.315 | 125.174 | 4,4 | 103,2 | € 5.576 | 7,9% | 46.778 |

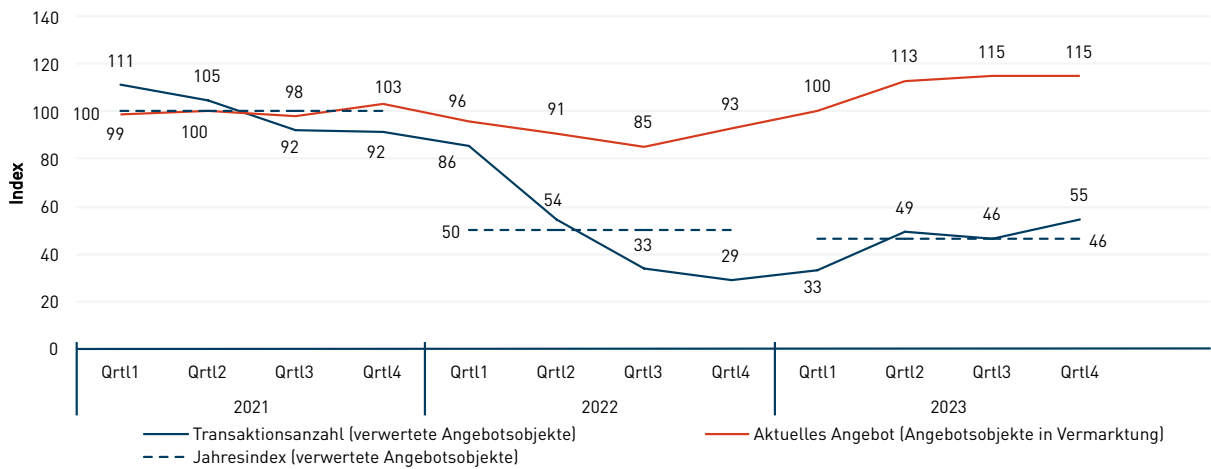
*Fertigstellungsquote der drei Fertigstellungsjahre 2022 - 2024; bei der Anzahl der fertiggestellten Wohneinheiten 2024 handelt es sich um einen Prognosewert

**lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

***Median aller Eigennutzer-Angebotspreise von Wohnungen (Fertigstellungsjahre 2022 - 2024)

****Veränderung der Preise zur Vorperiode (Fertigstellungsjahre 2021 - 2023)

Transaktionszahlen



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.



Österreichweit brach die Transaktionszahl Ende 2022 auf ein Drittel des Niveaus von 2021 ein. Im Jahr 2023 stiegen die Verwertungen wiederum deutlich an, während sich gleichzeitig auch das Angebot weiter erhöhte.

Der größte Einbruch war in Wien im Q3/2022 bzw. in Salzburg im Q4/2022 zu verzeichnen. In Tirol, Vorarlberg und dem Burgenland war 2023 wieder das Corona-Niveau erreicht bzw. war in Tirol, Vorarlberg und Kärnten der Einbruch 2022 kaum spürbar. Auch hinsichtlich der Anzahl der Angebote führt Tirol vor Vorarlberg und Kärnten im Jahr 2024.

Index Transaktionen

| Bundesland | 2021 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
|-------------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Burgenland | 100 | 32 | 220 | 88 | 60 | 51 | 84 | 80 | 24 | 16 | 97 | 24 | 20 | 148 | 196 |
| Kärnten | 100 | 14 | 124 | 156 | 107 | 87 | 138 | 84 | 88 | 39 | 62 | 36 | 125 | 41 | 45 |
| Niederösterreich | 100 | 104 | 98 | 83 | 115 | 51 | 89 | 42 | 40 | 32 | 32 | 33 | 30 | 30 | 35 |
| Oberösterreich | 100 | 140 | 102 | 75 | 83 | 52 | 81 | 64 | 41 | 22 | 31 | 26 | 30 | 30 | 36 |
| Salzburg | 100 | 157 | 91 | 64 | 87 | 37 | 50 | 46 | 34 | 16 | 40 | 33 | 32 | 46 | 50 |
| Steiermark | 100 | 103 | 110 | 100 | 87 | 68 | 113 | 87 | 27 | 44 | 75 | 47 | 69 | 92 | 90 |
| Tirol | 100 | 25 | 195 | 72 | 108 | 95 | 94 | 58 | 112 | 119 | 212 | 155 | 166 | 213 | 314 |
| Vorarlberg | 100 | | 3 | 65 | 232 | 193 | 212 | 129 | 153 | 85 | 186 | 112 | 247 | 115 | 85 |
| Wien | 100 | 121 | 104 | 96 | 79 | 39 | 72 | 44 | 18 | 22 | 35 | 25 | 39 | 34 | 43 |
| Österreich | 100 | 111 | 105 | 92 | 92 | 51 | 86 | 54 | 33 | 29 | 46 | 33 | 49 | 46 | 55 |

Index Angebot

| Bundesland | 2021 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Ø2022 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Ø2023 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
|-------------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Burgenland | 100 | 122 | 103 | 91 | 84 | 78 | 87 | 77 | 64 | 84 | 99 | 82 | 83 | 113 | 118 |
| Kärnten | 100 | 68 | 130 | 110 | 92 | 124 | 124 | 124 | 115 | 133 | 145 | 142 | 153 | 150 | 137 |
| Niederösterreich | 100 | 100 | 101 | 97 | 102 | 84 | 96 | 80 | 78 | 80 | 98 | 89 | 98 | 106 | 100 |
| Oberösterreich | 100 | 119 | 97 | 85 | 99 | 90 | 87 | 92 | 91 | 88 | 89 | 91 | 91 | 87 | 84 |
| Salzburg | 100 | 119 | 97 | 89 | 95 | 76 | 84 | 78 | 72 | 68 | 111 | 97 | 105 | 117 | 126 |
| Steiermark | 100 | 100 | 108 | 104 | 89 | 91 | 87 | 87 | 83 | 108 | 115 | 107 | 119 | 122 | 112 |
| Tirol | 100 | 44 | 96 | 122 | 138 | 112 | 122 | 109 | 99 | 120 | 162 | 137 | 155 | 172 | 185 |
| Vorarlberg | 100 | 61 | 56 | 139 | 144 | 126 | 120 | 134 | 112 | 137 | 162 | 145 | 167 | 158 | 173 |
| Wien | 100 | 103 | 100 | 93 | 105 | 87 | 95 | 88 | 81 | 86 | 108 | 94 | 113 | 110 | 116 |
| Österreich | 100 | 99 | 100 | 98 | 103 | 91 | 96 | 91 | 85 | 93 | 111 | 100 | 113 | 115 | 115 |

Kennzahlen – „das gläserne Projekt“

Der Fokus der Bauträger liegt klarerweise nach wie vor auf dem Geschößwohnungsbau. 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 liegt in allen Bundesländern auf einem sehr hohen Niveau.

Objekttypen

| Bundesland | Wohnung | Reihenhaus/Doppelhaus | Einfamilienhaus | Anzahl Wohneinheiten [n] |
|-------------------|--------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|
| Burgenland | 70,3% | 25,9% | 3,8% | 2.807 |
| Kärnten | 93,5% | 5,6% | 0,9% | 5.406 |
| Niederösterreich | 81,7% | 17,0% | 1,3% | 19.811 |
| Oberösterreich | 91,0% | 8,1% | 0,9% | 13.395 |
| Salzburg | 97,4% | 2,5% | 0,1% | 4.805 |
| Steiermark | 94,1% | 5,5% | 0,4% | 17.406 |
| Tirol | 97,4% | 2,3% | 0,3% | 7.884 |
| Vorarlberg | 99,5% | 0,5% | 0,1% | 5.499 |
| Wien | 99,0% | 0,8% | 0,2% | 48.161 |
| Österreich | 93,7% | 5,7% | 0,6% | 125.174 |

Wohnungstypen und Wohnungsgrößen

| Bundesland | 1-2 Zimmer | 3 Zimmer | 4+ Zimmer | Ø Wohnnutzfläche [m ²] | Anzahl Wohneinheiten [n] |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------------------|--------------------------|
| Burgenland | 38,5% | 30,0% | 31,5% | 75,1 | 2.319 |
| Kärnten | 37,6% | 41,9% | 20,5% | 74,9 | 2.690 |
| Niederösterreich | 37,9% | 33,8% | 28,3% | 74,9 | 14.452 |
| Oberösterreich | 31,9% | 43,6% | 24,5% | 75,1 | 9.472 |
| Salzburg | 41,8% | 35,2% | 22,9% | 71,2 | 2.441 |
| Steiermark | 43,2% | 36,5% | 20,4% | 64,4 | 10.049 |
| Tirol | 38,9% | 40,6% | 20,6% | 72,0 | 3.690 |
| Vorarlberg | 36,7% | 43,5% | 19,8% | 73,3 | 3.238 |
| Wien | 59,9% | 28,9% | 11,3% | 56,5 | 25.622 |
| Österreich | 45,6% | 34,7% | 19,7% | 67,9 | 73.973 |

Ausstattung

| Bundesland | Balkon | Loggia | Terrasse | Garten | Freifläche | Ø Freifläche [m ²] | Anzahl Wohneinheiten [n] |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------|--------------------------|
| Burgenland | 34,6% | 46,8% | 57,3% | 41,3% | 98,5% | 12,7 | 2.367 |
| Kärnten | 47,3% | 11,0% | 51,2% | 35,4% | 99,3% | 19,0 | 2.826 |
| Niederösterreich | 43,3% | 19,1% | 50,3% | 37,3% | 97,5% | 11,5 | 14.567 |
| Oberösterreich | 44,6% | 44,1% | 38,0% | 29,5% | 98,4% | 9,5 | 9.732 |
| Salzburg | 46,8% | 10,9% | 46,2% | 28,9% | 96,1% | 14,0 | 2.467 |
| Steiermark | 55,3% | 9,5% | 40,5% | 25,3% | 96,3% | 13,1 | 10.193 |
| Tirol | 42,2% | 12,8% | 44,3% | 25,2% | 96,4% | 13,8 | 3.758 |
| Vorarlberg | 28,4% | 11,3% | 53,0% | 20,5% | 92,1% | 14,8 | 3.344 |
| Wien | 58,3% | 25,8% | 27,7% | 11,4% | 93,4% | 8,7 | 26.051 |
| Österreich | 49,6% | 23,0% | 39,5% | 24,1% | 95,8% | 11,1 | 75.305 |

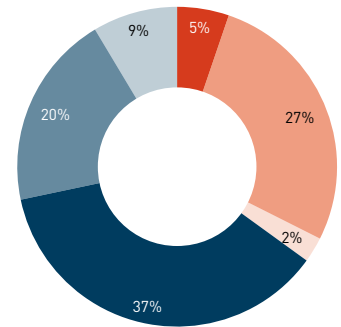
Bauträgersegmente und Verwertungsarten

Fast 2/3 der Wohnbauleistung in Österreich wird durch gewerbliche Bauträger erbracht, vornehmend im Eigentumsbereich (37%). 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.

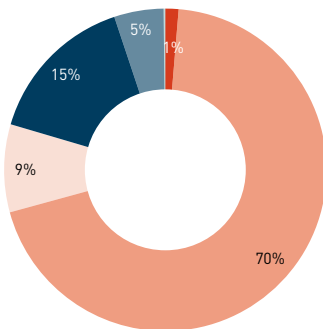
- Gemeinnützige – Eigentum
- Gemeinnützige – Miete
- Gemeinnützige – Sonstige*
- Gewerbliche – Eigentum
- Gewerbliche – Miete
- Gewerbliche – Sonstige*

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

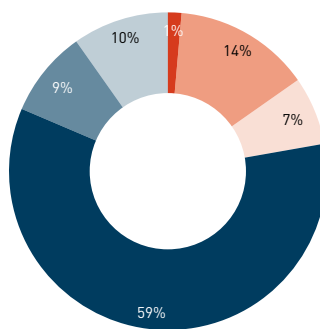
Österreich



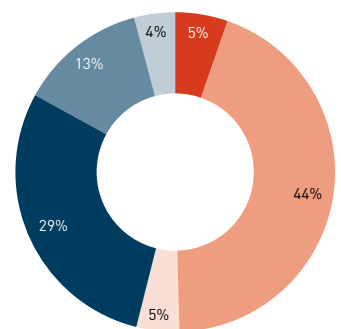
Burgenland



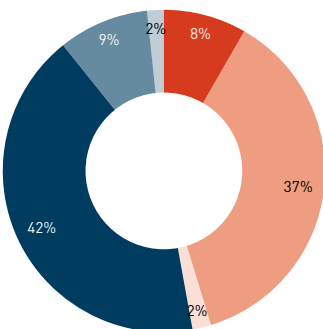
Kärnten



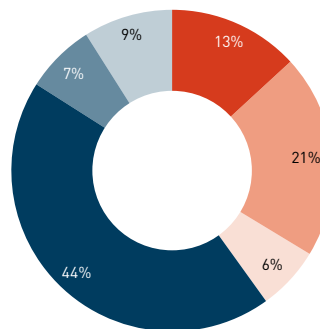
Niederösterreich



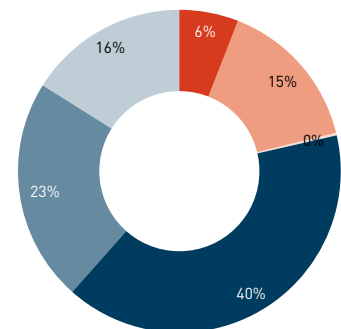
Oberösterreich



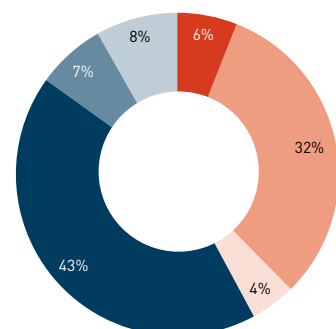
Salzburg



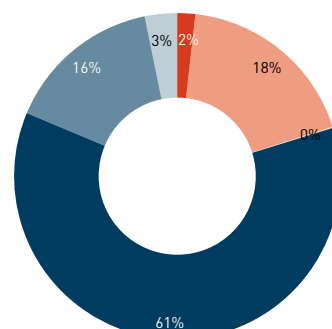
Steiermark



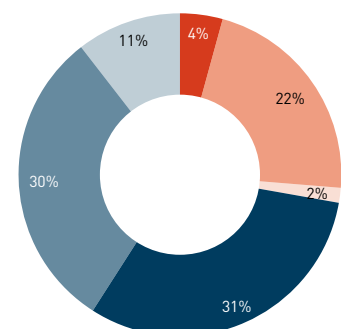
Tirol



Vorarlberg



Wien



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



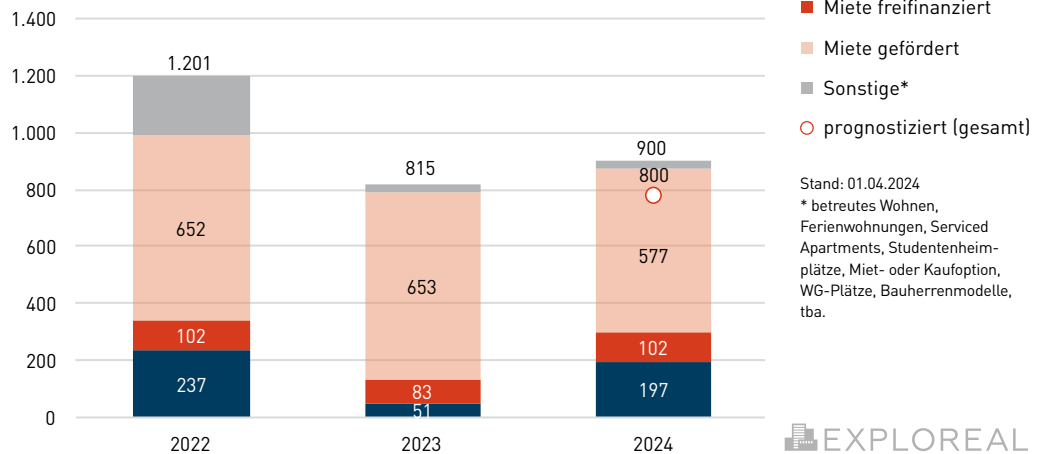
Dr. Gabriela Hauer
Leiterin Projektfinanzierungen
Wohnbau
Tel 05 0100 - 13284
gabriela.hauer@erstebank.at

Burgenland

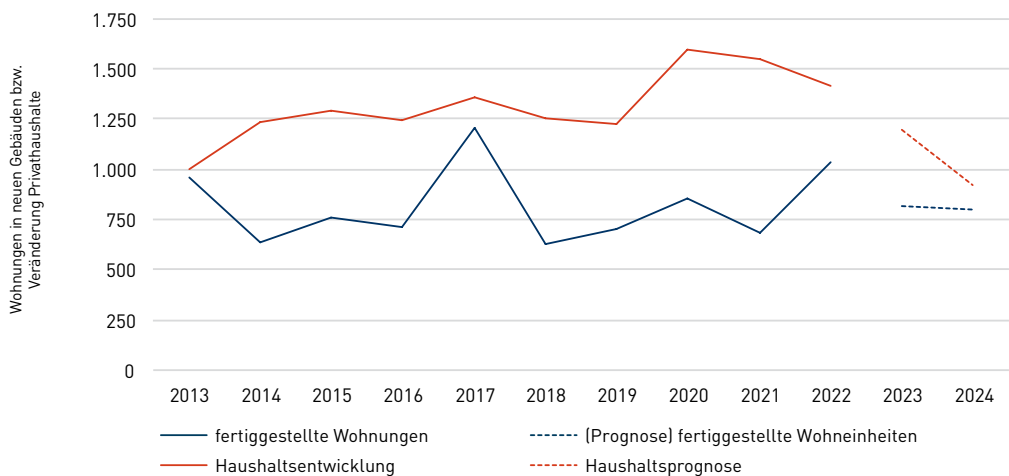
Das Burgenland ist durch einen sehr hohen Anteil an gefördert errichteten Mieteinheiten geprägt. Während die Bauaktivität 2022 mit rund 1.200 fertiggestellten Wohneinheiten historisch hoch lag, war 2023 ein Rückgang der Fertigstellungen zu beobachten. 2024 wird dieses Niveau voraussichtlich beibehalten. Mit 2,98 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr liegt das Burgenland derzeit deutlich unter dem Österreichschnitt

von 4,4. Die demographisch begründete Nachfrage lässt sich im Burgenland nicht über Bauträgerprojekte abdecken; dafür sind weiterhin in Eigenregie errichtete Eigenheime erforderlich. Eisenstadt-Stadt sticht regional gesehen mit einer nochmal gestiegenen Fertigstellungsquote von 14,39 hervor und liegt damit österreichweit nach Wien-Donaustadt an zweiter Stelle.

Fertigstellungen und Pipeline



Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 01.04.2024 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

Fertigstellungen nach Bezirken

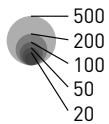
| Bezirk | Projekte | Wohneinheiten | Fertigstellungsquote | Bev. Prog. 2030* |
|---------------------|----------|---------------|----------------------|------------------|
| Eisenstadt(Stadt) | 20 | 673 | 14,39 | 106,5 |
| Eisenstadt-Umgebung | 32 | 446 | 3,33 | 105,1 |
| Güssing | 22 | 145 | 1,86 | 97,5 |
| Jennersdorf | 5 | 40 | 0,77 | 95,8 |
| Mattersburg | 29 | 394 | 3,22 | 101,7 |
| Neusiedl am See | 40 | 411 | 2,24 | 106,9 |
| Oberpullendorf | 32 | 259 | 2,29 | 99,2 |
| Oberwart | 45 | 439 | 2,66 | 100,4 |
| Burgenland | 225 | 2.807 | 2,98 | 102,3 |

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2022-2024. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2022-2024.
*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

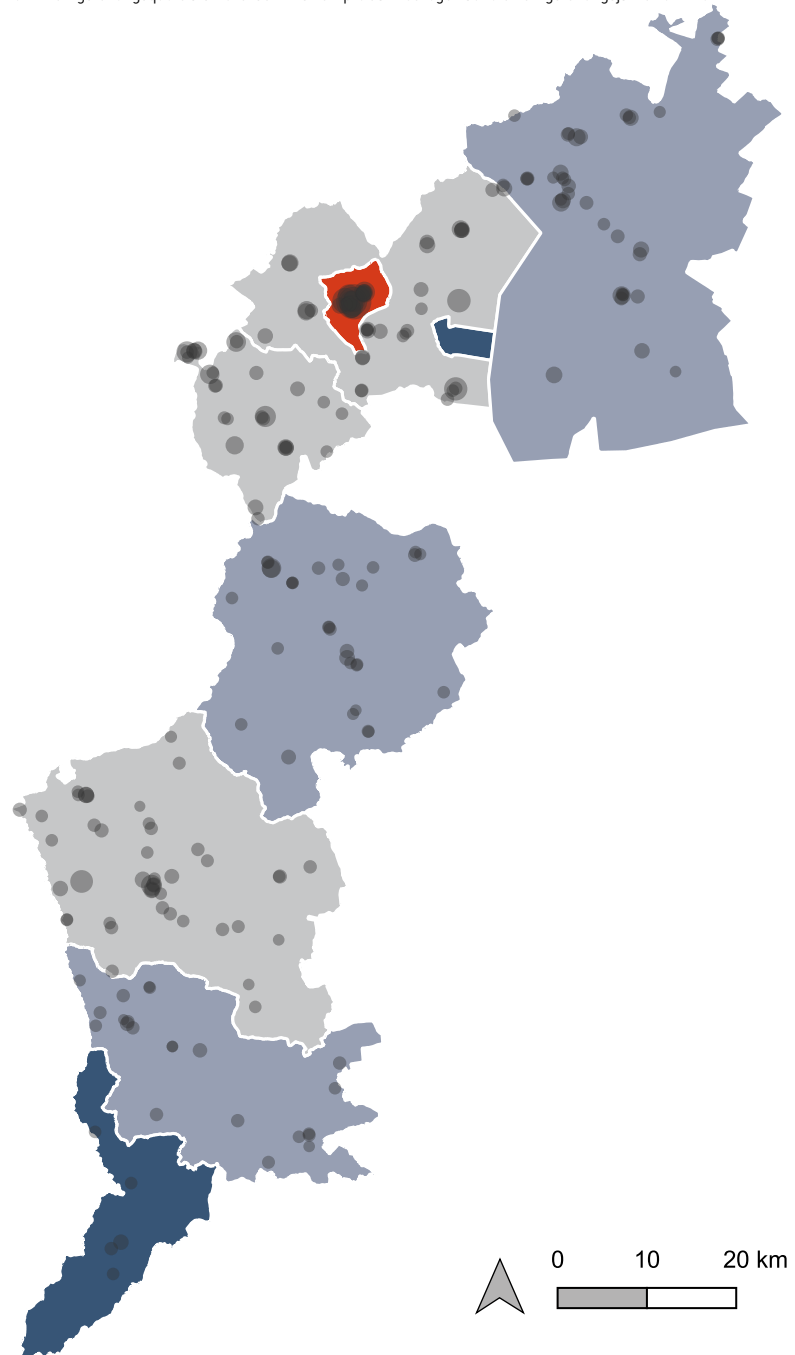
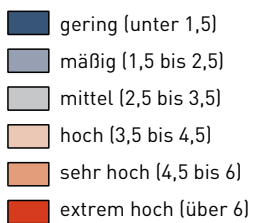
Bauaktivität

Projekt

(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr



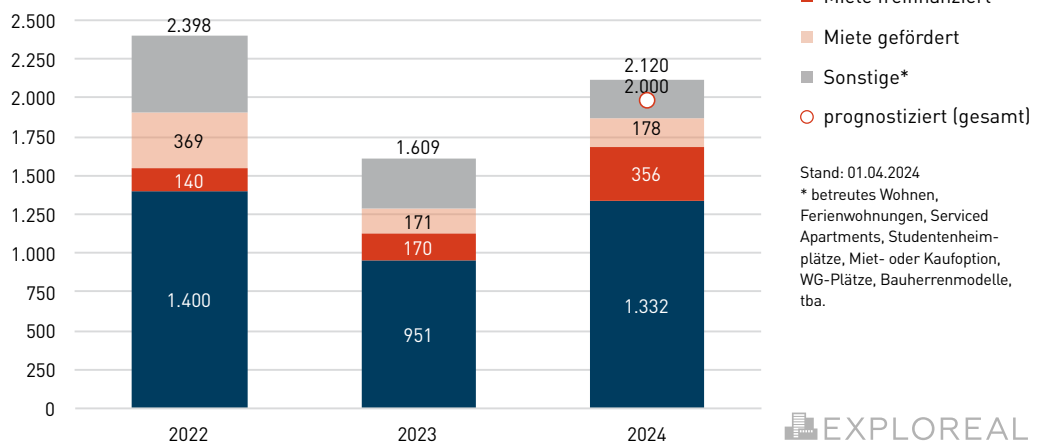
Kärnten

Kärnten zeichnet sich durch einen hohen Anteil an neu errichteten Eigentumsobjekten aus. Die Bauaktivität war im Jahr 2022 mit rund 2.400 fertiggestellten Wohneinheiten historisch hoch. Nach einem Rückgang 2023 ist Kärnten eines der Bundesländer, in dem auch für 2024 mit einer hohen Fertigstellungszahl zu rechnen ist (rund 2.000 Einheiten). Mit 3,08 fertiggestellten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr hat Kärnten eine geringe Fertigstellungsquote, wobei damit jedoch die demogra-

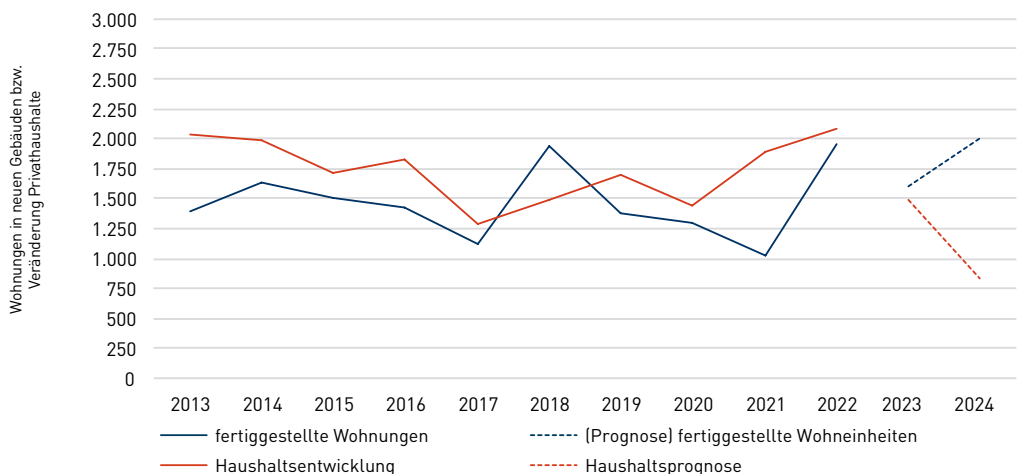
phisch begründete Nachfrage dennoch größtenteils durch Bauträgerprojekte gedeckt werden kann. Freilich ist das Angebot an geförderten Mietwohnungen vergleichsweise gering.

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 5,99 bzw. 6,22 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



Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 01.04.2024 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

Fertigstellungen nach Bezirken

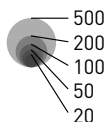
| Bezirk | Projekte | Wohneinheiten | Fertigstellungsquote | Bev. Prog. 2030* |
|------------------------|------------|---------------|----------------------|------------------|
| Feldkirchen | 5 | 89 | 0,99 | 97,9 |
| Hermagor | - | - | - | 95,6 |
| Klagenfurt Land | 45 | 626 | 3,40 | 101,1 |
| Klagenfurt(Stadt) | 40 | 1868 | 5,99 | 103,6 |
| Sankt Veit an der Glan | 12 | 173 | 1,07 | 96,9 |
| Spittal an der Drau | 22 | 374 | 1,65 | 96,6 |
| Villach Land | 30 | 467 | 2,38 | 99,8 |
| Villach(Stadt) | 43 | 1209 | 6,22 | 102,4 |
| Völkermarkt | 14 | 237 | 1,88 | 98,3 |
| Wolfsberg | 14 | 363 | 2,32 | 96,9 |
| Kärnten | 225 | 5.406 | 3,08 | 99,6 |

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2022-2024. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2022-2024.
*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

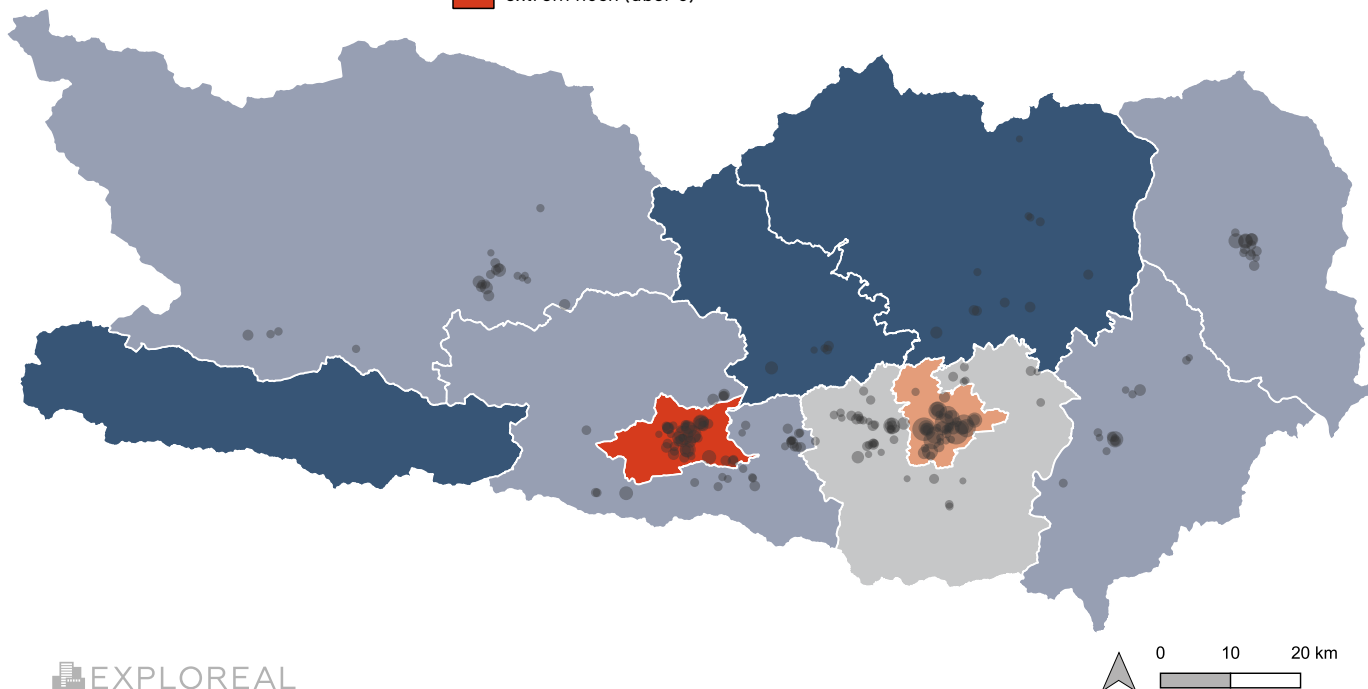
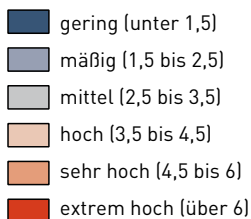
Bauaktivität

Projekt

(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr



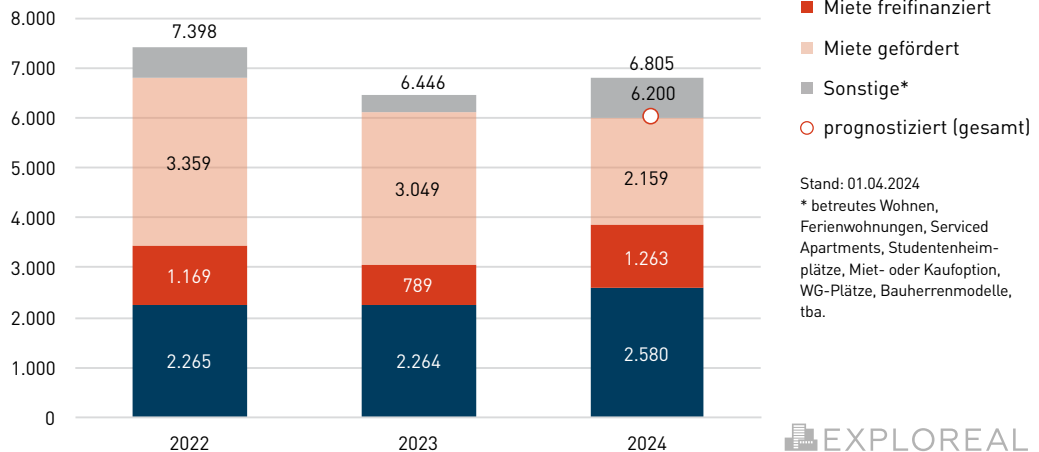
Niederösterreich

In Niederösterreich ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gefördert und freifinanziert errichteten Miet- und Eigentumsobjekten zu beobachten. Die Bauaktivität war im Jahr 2022 mit rund 7.400 fertiggestellten Wohneinheiten an einem historischen Höchststand. Auch 2023 und 2024 bleibt die Fertigstellung hoch. Das zeigt sich auch bei der nach Bundesländern vierthöchsten Fertigstellungsquote von 3,73 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr. Bisher konnten die Bauträgerprojekte alleine, ohne in Eigenleistung erbrachten Wohnbau („Häuslbauer“), die demographisch begründete Nachfrage nach Wohnraum nicht abdecken. Sollte der

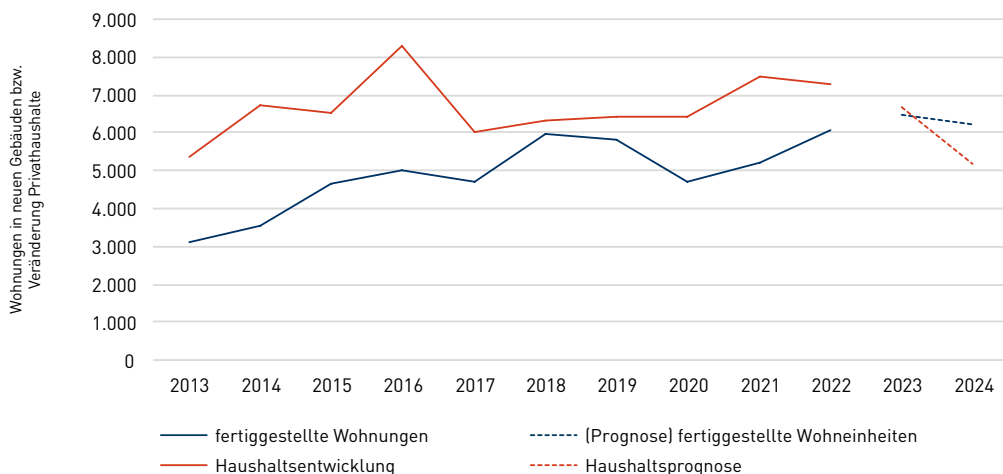
Haushaltszuwachs 2024 tatsächlich wie prognostiziert zurückgehen, übertrifft die Zahl an Fertigstellungen die zusätzlichen Haushalte.

Die Hauptaktivitäten finden regional gesehen in den Zentren mit guter Erreichbarkeit statt: Die Städte Sankt Pölten und Wiener Neustadt liegen mit einer sehr hohen Fertigstellungsquote von 9,83 bzw. 10,89 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner vor Krems, Tulln und Korneuburg (5,55 bis 6,60). Sehr gering sind die Fertigstellungen in peripheren Regionen mit negativer Bevölkerungsentwicklung wie Zwettl, Gmünd, Lilienfeld und Waidhofen.

Fertigstellungen und Pipeline



Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 01.04.2024 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

Fertigstellungen nach Bezirken

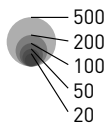
| Bezirk | Projekte | Wohneinheiten | Fertigstellungsquote | Bev. Prog. 2030* |
|------------------------------|------------|---------------|----------------------|------------------|
| Amstetten | 36 | 838 | 2,37 | 101,9 |
| Baden | 75 | 1.589 | 3,55 | 103,9 |
| Bruck an der Leitha | 41 | 1.217 | 3,75 | 108,2 |
| Gänserndorf | 45 | 845 | 2,61 | 108,7 |
| Gmünd | 6 | 81 | 0,75 | 95,0 |
| Hollabrunn | 27 | 644 | 4,13 | 101,6 |
| Horn | 15 | 194 | 2,09 | 96,6 |
| Korneuburg | 50 | 1.545 | 5,55 | 105,6 |
| Krems an der Donau(Stadt) | 17 | 499 | 6,60 | 101,3 |
| Krems(Land) | 22 | 404 | 2,38 | 99,3 |
| Lilienfeld | 3 | 54 | 0,71 | 97,9 |
| Melk | 44 | 605 | 2,55 | 101,7 |
| Mistelbach | 33 | 757 | 3,29 | 102,4 |
| Mödling | 69 | 1.482 | 4,10 | 104,0 |
| Neunkirchen | 50 | 897 | 3,44 | 100,3 |
| Sankt Pölten(Land) | 57 | 1.519 | 3,78 | 103,2 |
| Sankt Pölten(Stadt) | 34 | 1.701 | 9,83 | 103,0 |
| Scheibbs | 18 | 399 | 3,18 | 100,5 |
| Tulln | 71 | 1.980 | 6,10 | 106,6 |
| Waidhofen an der Thaya | 5 | 80 | 1,04 | 94,6 |
| Waidhofen an der Ybbs(Stadt) | 1 | 16 | 0,48 | 96,4 |
| Wiener Neustadt(Land) | 47 | 833 | 3,47 | 103,4 |
| Wiener Neustadt(Stadt) | 34 | 1.569 | 10,89 | 106,0 |
| Zwettl | 7 | 63 | 0,50 | 95,7 |
| Niederösterreich | 807 | 19.811 | 3,73 | 103,0 |

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2022-2024. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2024-2024.
*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

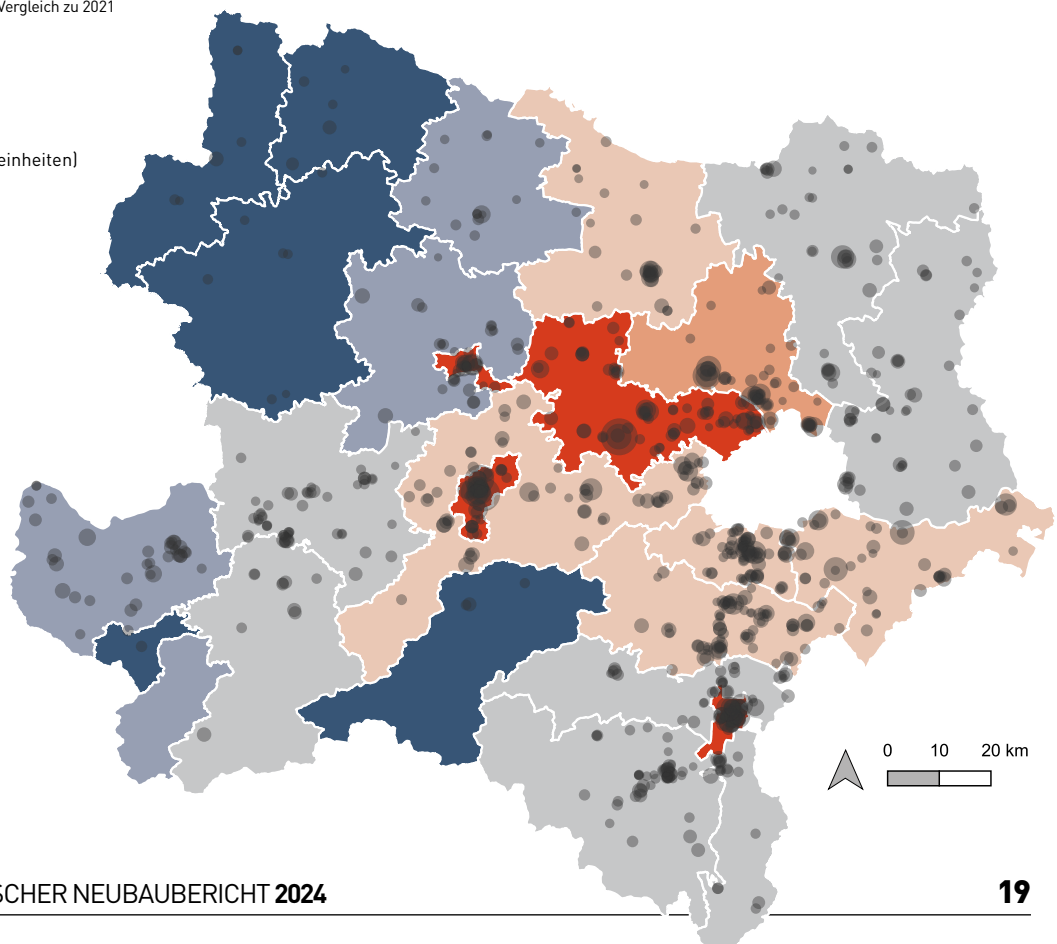
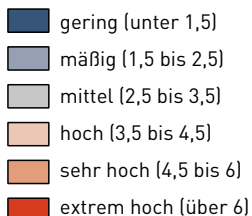
Bauaktivität

Projekt

(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr

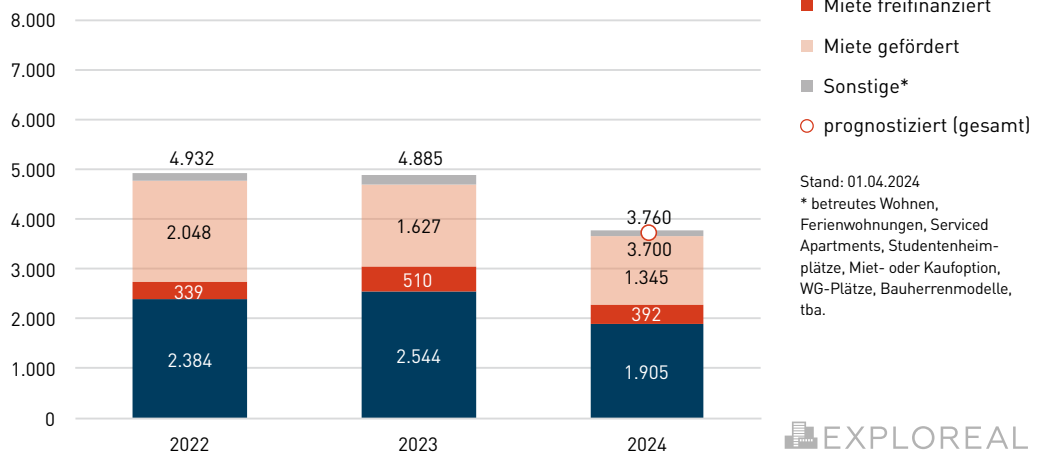


Oberösterreich

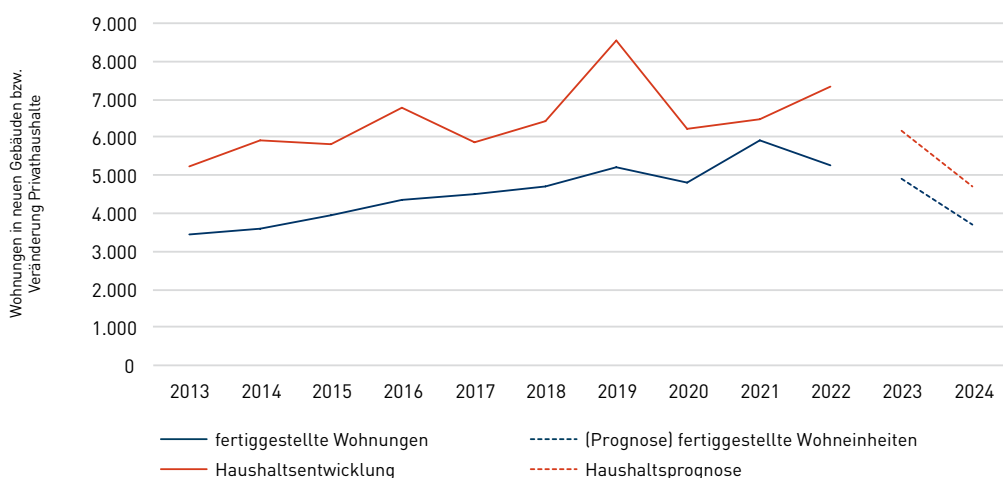
In Oberösterreich ist das Verhältnis zwischen gefördert und freifinanziert errichteten Miet- und Eigentumsobjekten ähnlich ausgeglichen wie in Niederösterreich. Die Bauaktivität war 2021 historisch hoch, in den Jahren 2022 und 2023 liegen die Fertigstellungszahlen mit rund 5.000 Wohneinheiten auf dem Niveau von 2019 und 2020. In Oberösterreich wird der Rückgang der Fertigstellungen schon 2024 deutlich ausfallen. Damit wird im Hinblick auf die Haushaltsentwicklung auch bei einem rückläufigen Zuwachs die Fertigstellungszahl weiterhin

unter der demographisch begründeten Nachfrage liegen. Beim Kennwert der Fertigstellungsquote pro 1.000 Einwohner liegt Oberösterreich mit 2,92 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr nun an vorletzter Stelle. Regional gesehen stechen 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 und Freistadt sowie in Steyr-Stadt am geringsten.

Fertigstellungen und Pipeline



Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 01.04.2024 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

Fertigstellungen nach Bezirken

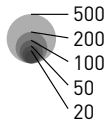
| Bezirk | Projekte | Wohneinheiten | Fertigstellungsquote | Bev. Prog. 2030* |
|------------------------|------------|---------------|----------------------|------------------|
| Braunau am Inn | 49 | 728 | 2,22 | 106,3 |
| Eferding | 11 | 229 | 2,26 | 103,9 |
| Freistadt | 22 | 376 | 1,85 | 101,5 |
| Gmunden | 50 | 1.058 | 3,43 | 101,4 |
| Grieskirchen | 20 | 372 | 1,87 | 102,5 |
| Kirchdorf an der Krems | 24 | 417 | 2,40 | 101,6 |
| Linz(Stadt) | 85 | 2.462 | 3,92 | 104,1 |
| Linz-Land | 85 | 1.742 | 3,75 | 105,9 |
| Perg | 24 | 505 | 2,40 | 103,7 |
| Ried im Innkreis | 24 | 437 | 2,32 | 104,0 |
| Rohrbach | 13 | 232 | 1,35 | 99,7 |
| Schärding | 20 | 344 | 1,98 | 100,4 |
| Steyr(Stadt) | 6 | 91 | 0,80 | 99,4 |
| Steyr-Land | 32 | 709 | 3,82 | 102,5 |
| Urfahr-Umgebung | 32 | 672 | 2,55 | 103,7 |
| Vöcklabruck | 66 | 1.268 | 3,01 | 103,4 |
| Wels(Stadt) | 27 | 857 | 4,45 | 104,3 |
| Wels-Land | 44 | 896 | 3,93 | 106,7 |
| Oberösterreich | 634 | 13.395 | 2,92 | 103,5 |

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2022-2024. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2024-2024.
 *lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

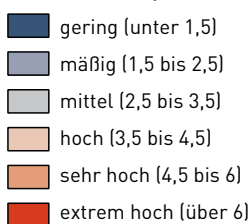
Bauaktivität

Projekt

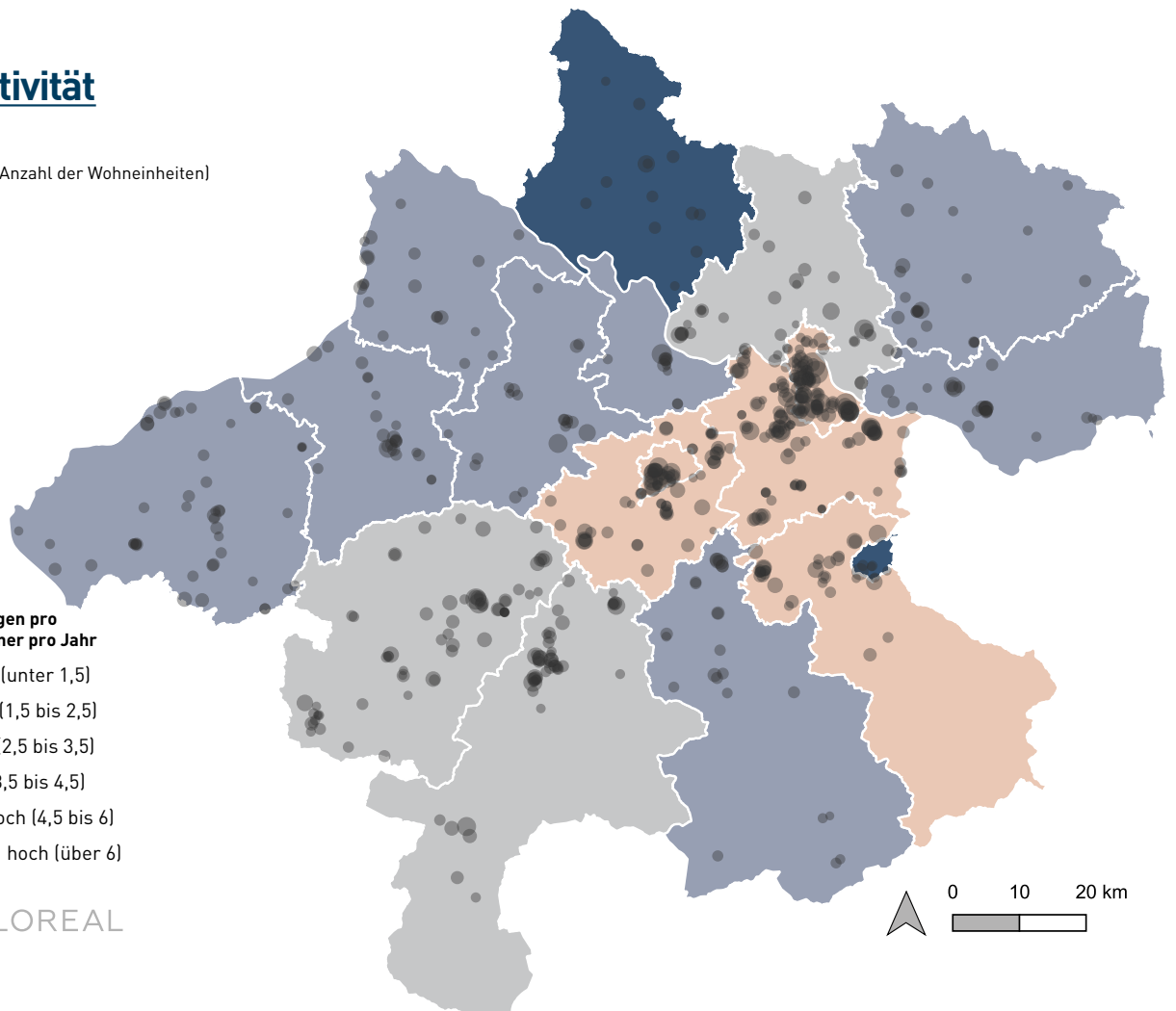
(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr



EXPLOREAL



Salzburg

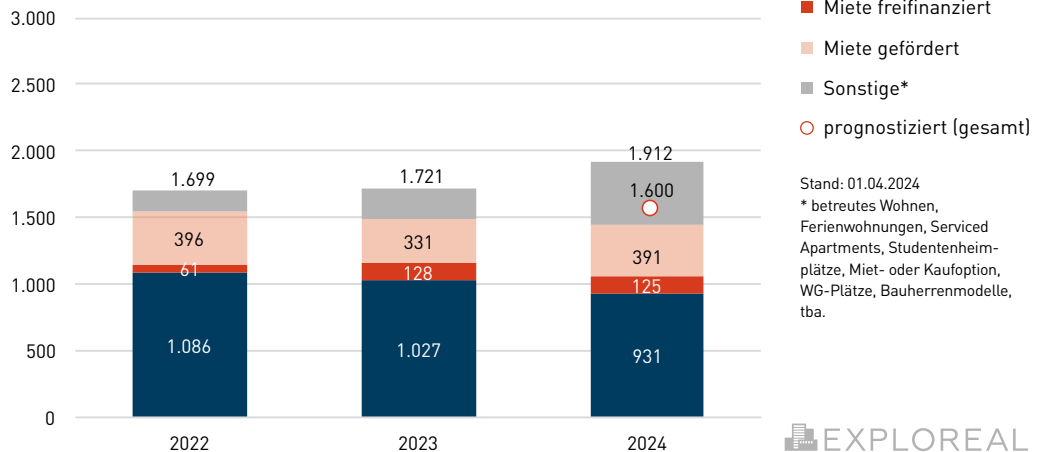
Salzburg lag die letzten beiden Jahre mit weniger als 2.000 fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr an der unteren Bandbreite der Zahlen der letzten 10 Jahre (auf Basis der Zahlen der Statistik Austria). Aufgrund von Verschiebungen zum aktuellen Planungsstand ist für dieses Jahr mit einer ähnlich niedrigen Fertigstellungszahl zu rechnen.

Der Eigentumsanteil überwiegt in Salzburg deutlich, freifinanzierte Miete spielt in Salzburg praktisch keine Rolle. Im Ranking nach Bundesländern liegt Salzburg

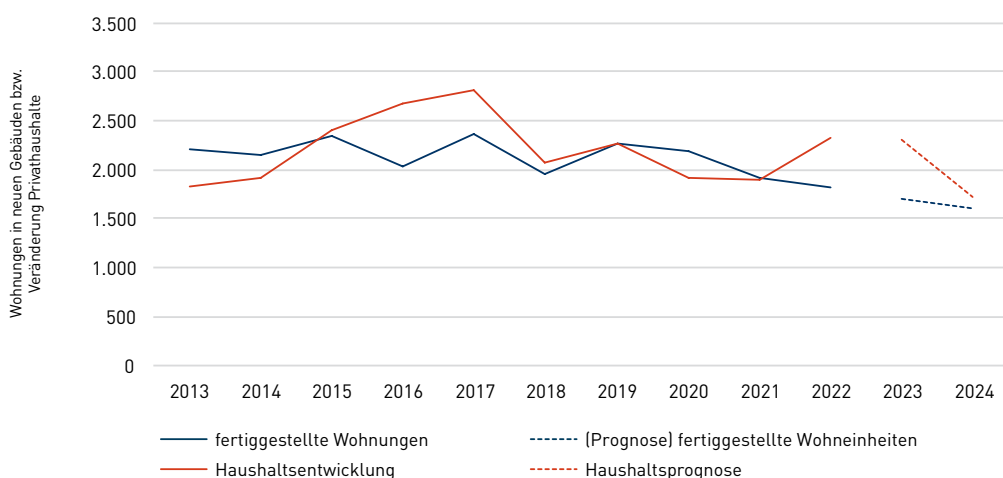
bei der Bauaktivität mit einer Fertigstellungsquote von 2,66 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr an letzter Stelle. Die demographisch begründete Nachfrage konnte damit in den letzten zwei Jahren nicht gedeckt werden, für 2024 wird ein Rückgang an zusätzlichen Haushalten prognostiziert.

Anders als in Restösterreich findet sich die Hauptaktivität regional gesehen nicht in der Landeshauptstadt, sondern im Bezirk Sankt Johann mit 4,23 zusätzlichen Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr.

Fertigstellungen und Pipeline



Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 01.04.2024 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

Fertigstellungen nach Bezirken

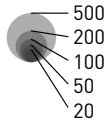
| Bezirk | Projekte | Wohneinheiten | Fertigstellungsquote | Bev. Prog. 2030* |
|------------------------|------------|---------------|----------------------|------------------|
| Hallein | 13 | 277 | 1,50 | 103,7 |
| Salzburg(Stadt) | 56 | 1.167 | 2,48 | 102,1 |
| Salzburg-Umgebung | 90 | 1.615 | 3,42 | 104,9 |
| Sankt Johann im Pongau | 54 | 1.043 | 4,23 | 102,3 |
| Tamsweg | 6 | 75 | 1,23 | 97,0 |
| Zell am See | 35 | 628 | 2,34 | 101,5 |
| Salzburg | 254 | 4.805 | 2,66 | 102,8 |

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2022-2024. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2024-2024.
 *lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

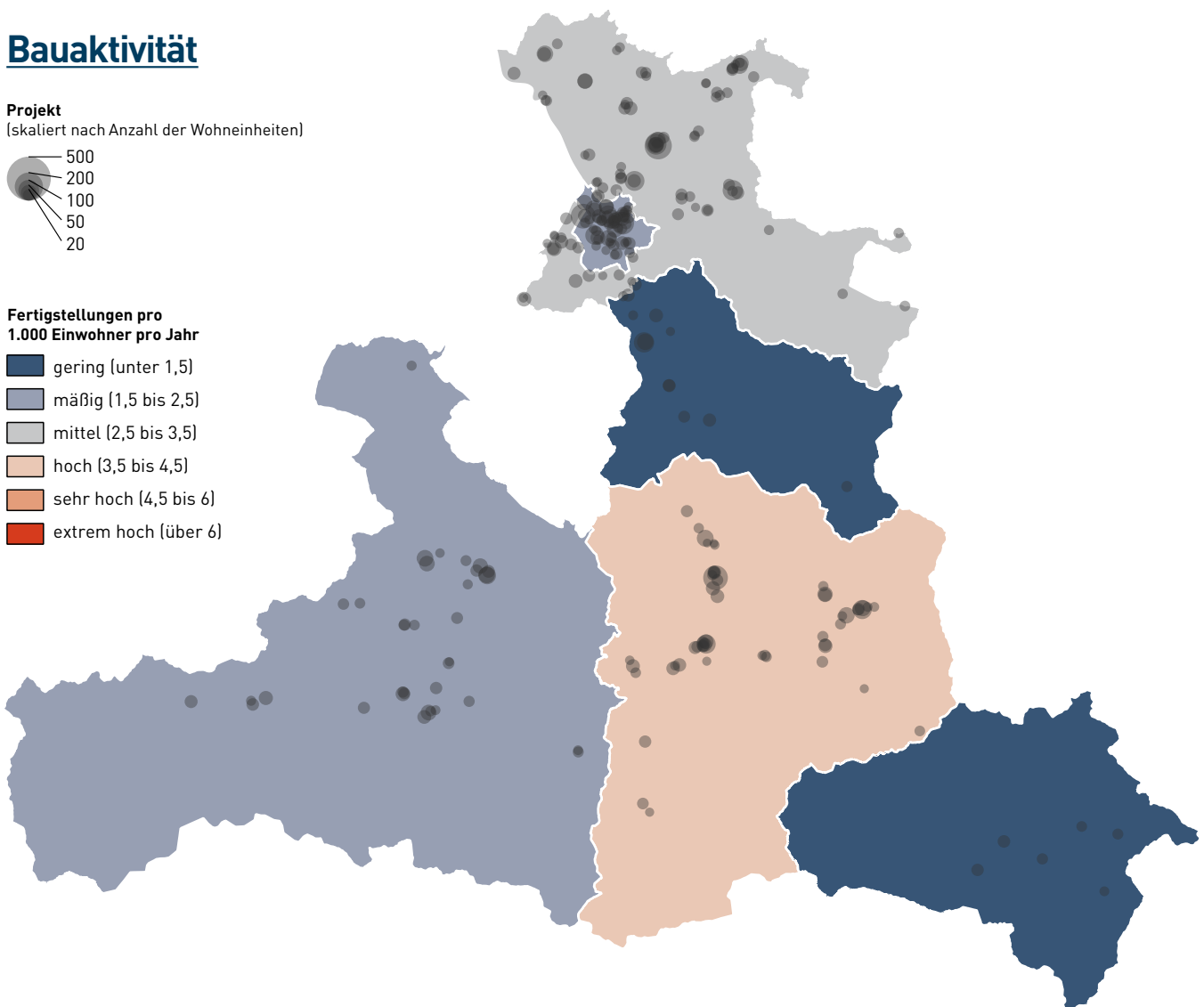
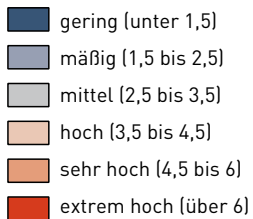
Bauaktivität

Projekt

(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr

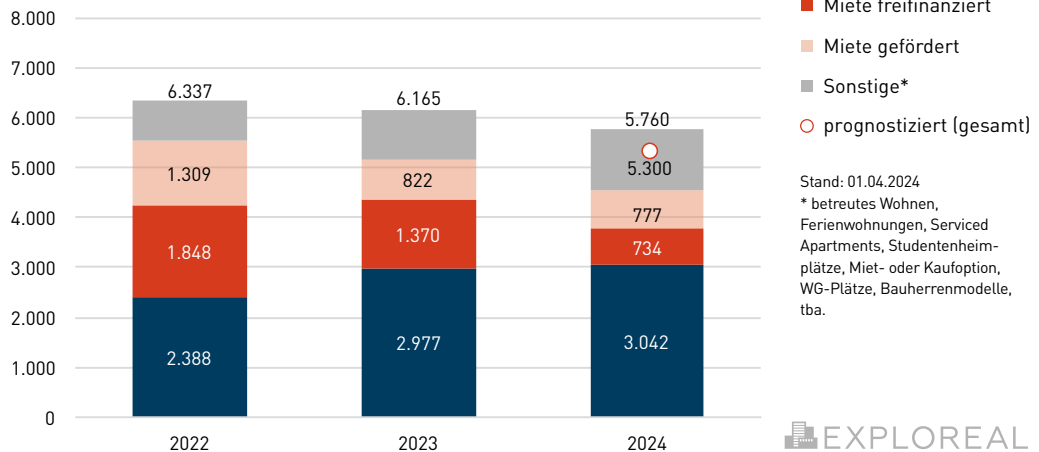


Steiermark

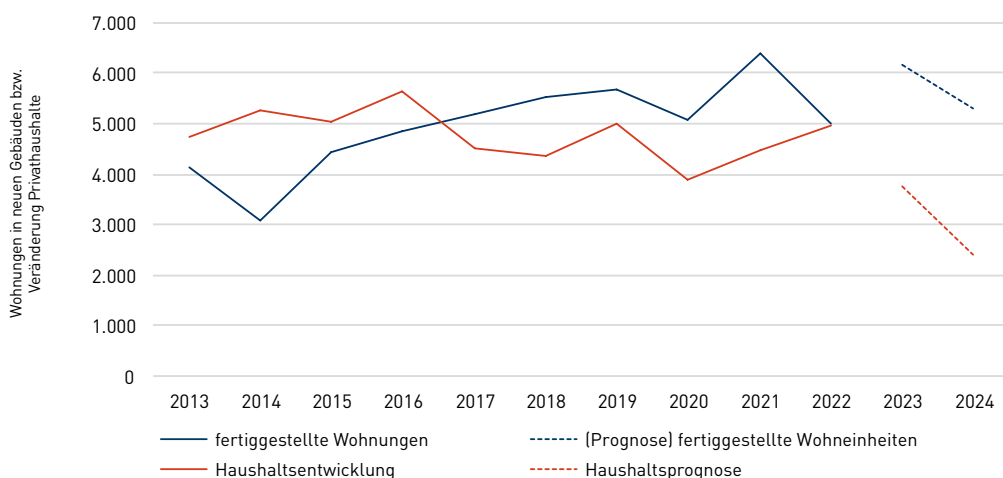
In der Steiermark dominieren die freifinanzierten Fertigstellungen im Miet- und Eigentumssegment gegenüber den geförderten, wofür fast ausschließlich der Ballungsraum Graz relevant ist. Wie sich vor allem im Jahr 2022 gezeigt hat, kann es jedoch auch unterjährig noch zu wesentlichen Verschiebungen kommen. Die Bauaktivität lag mit rund 6.400 fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2022 historisch gesehen auf einem sehr hohen Niveau, das auch im Folgejahr annähernd gehalten wurde. Bereits 2024 ist mit einem Rückgang der Fertigstellungen auf 5.300 Wohneinheiten zu rechnen.

Die demographisch begründete Nachfrage wird schon seit 2017 teils wesentlich übertroffen. Findet der projektierte vergleichsweise geringe Haushaltszuwachs so statt, ist auch aktuell ein deutlicher Überhang zu verzeichnen. Die hohe Fertigstellungsquote von 4,45 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr, und damit österreichweit auf Platz 3, unterstreicht das. Bei einem ebenfalls hohen erwarteten Bevölkerungszuwachs bleibt die Fertigstellungsquote in Graz (Stadt) mit 11,69 extrem hoch. 60% aller fertiggestellten Wohneinheiten in der Steiermark sind hier entstanden.

Fertigstellungen und Pipeline



Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 01.04.2024 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

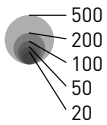
Fertigstellungen nach Bezirken

| Bezirk | Projekte | Wohneinheiten | Fertigstellungsquote | Bev. Prog. 2030* |
|----------------------|------------|---------------|----------------------|------------------|
| Bruck-Mürzzuschlag | 26 | 412 | 1,40 | 97,1 |
| Deutschlandsberg | 18 | 417 | 2,27 | 100,2 |
| Graz(Stadt) | 256 | 10.436 | 11,69 | 104,9 |
| Graz-Umgebung | 83 | 2.234 | 4,59 | 107,3 |
| Hartberg-Fürstenfeld | 31 | 564 | 2,06 | 100,2 |
| Leibnitz | 40 | 775 | 2,98 | 103,3 |
| Leoben | 21 | 442 | 2,49 | 96,0 |
| Liezen | 24 | 490 | 2,05 | 97,9 |
| Murau | 4 | 40 | 0,49 | 94,2 |
| Murtal | 17 | 303 | 1,41 | 96,1 |
| Südoststeiermark | 29 | 356 | 1,41 | 98,7 |
| Voitsberg | 22 | 453 | 2,95 | 98,5 |
| Weiz | 27 | 484 | 1,75 | 102,2 |
| Steiermark | 598 | 17.406 | 4,45 | 101,4 |

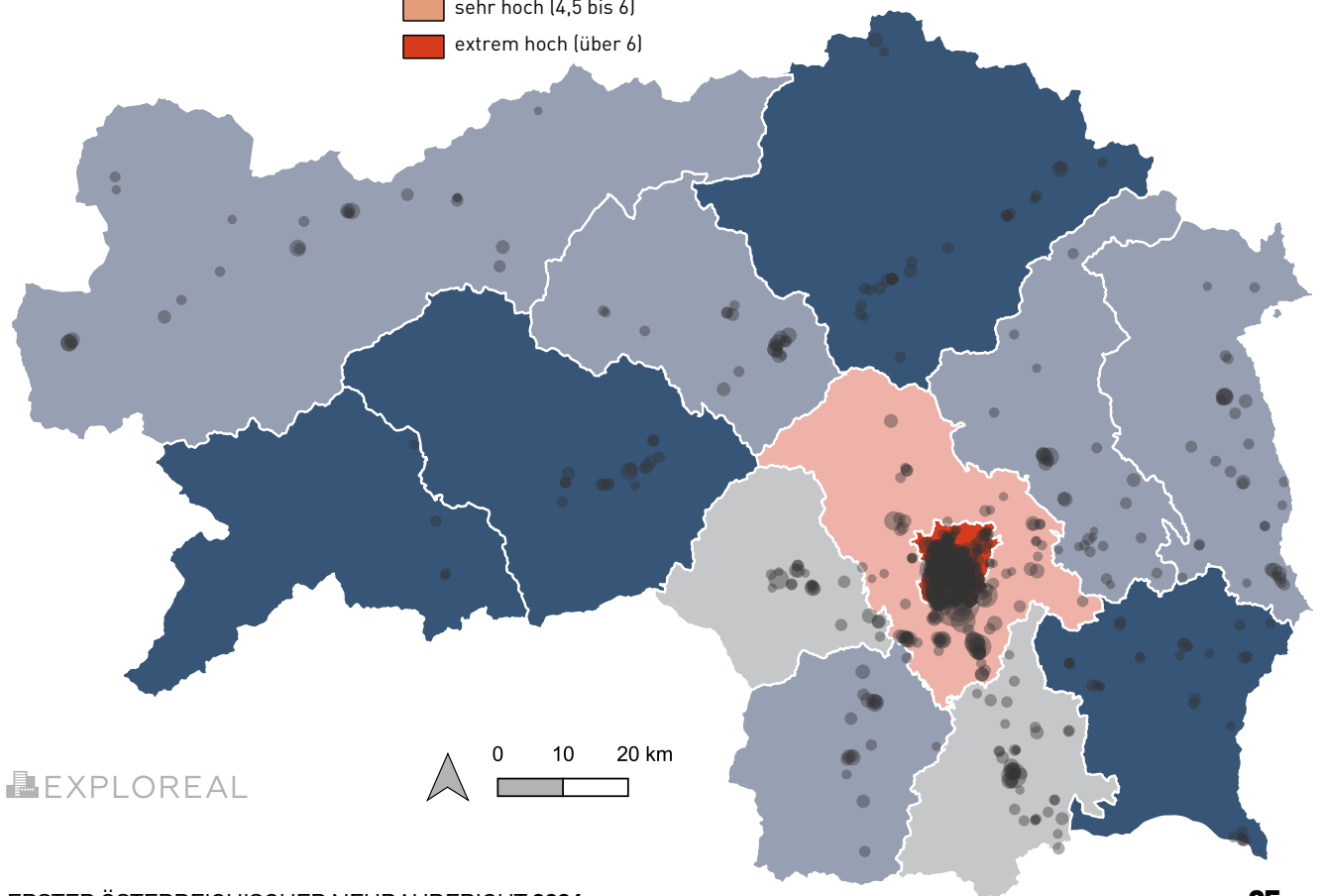
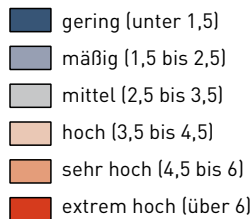
Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2022-2024. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2024-2024.
 *lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Bauaktivität

Projekt
 (skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr



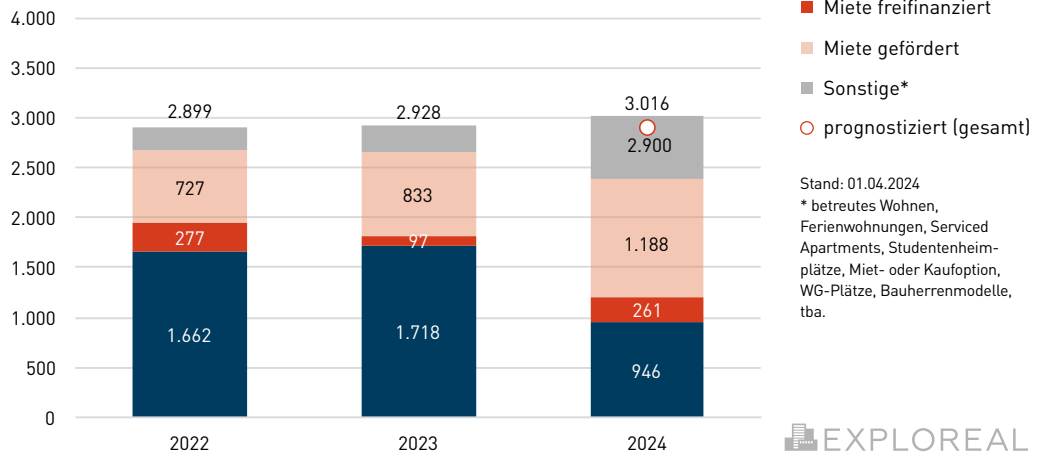
Tirol

Die Bautätigkeit in Tirol liegt mit rund 3.000 fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr auch weiterhin auf einem konstanten Niveau. Nachdem bislang der Eigentumsanteil überwogen hat, spielt immer mehr die geförderte Miete vor allem im ländlichen Bereich eine wichtige Rolle. Die Fertigstellungsquote liegt mit 3,34 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr doch deutlich unter dem aktuellen Österreichschnitt (4,4). Nachdem auf Basis der Daten der Statistik Austria in der ersten Hälfte der 2010er-Jahre noch deutlich weniger

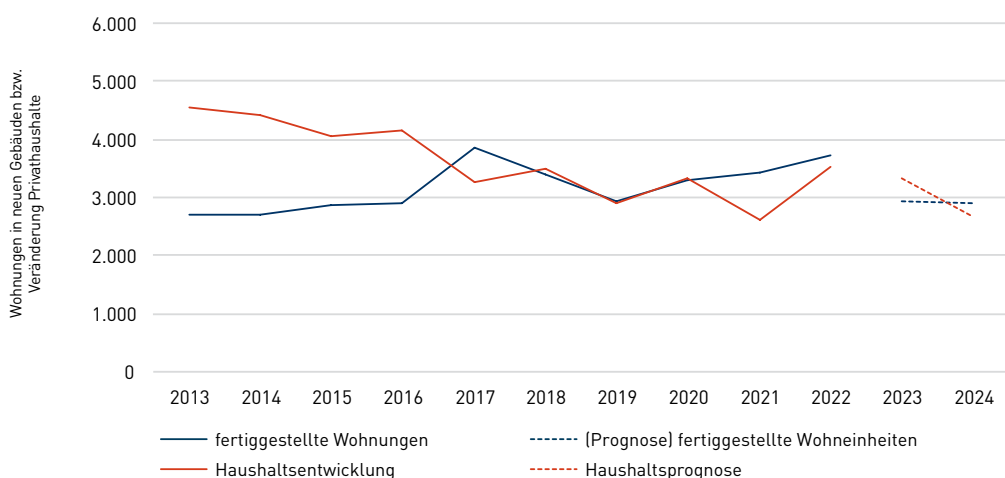
gebaut wurde, entwickeln sich die Fertigstellungszahlen von Bauträgerprojekten nun recht ausgewogen mit der demographisch begründeten Nachfrage.

Regional ist die Schwankung der Fertigstellungsquote über das gesamte Bundesland vergleichsweise gering. Nur in Lienz, Imst und Landeck ist eine mäßige Bauaktivität zu verzeichnen, während Innsbruck Stadt (5,18) deutlich über dem Durchschnitt des Bundeslandes liegt und damit hervorsteicht.

Fertigstellungen und Pipeline



Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 01.04.2024 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

Fertigstellungen nach Bezirken

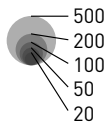
| Bezirk | Projekte | Wohneinheiten | Fertigstellungsquote | Bev. Prog. 2030* |
|-----------------|------------|---------------|----------------------|------------------|
| Imst | 27 | 360 | 1,93 | 103,9 |
| Innsbruck-Land | 101 | 1.755 | 3,17 | 106,3 |
| Innsbruck-Stadt | 65 | 2.041 | 5,18 | 102,5 |
| Kitzbühel | 45 | 655 | 3,32 | 101,8 |
| Kufstein | 49 | 965 | 2,85 | 105,6 |
| Landeck | 18 | 274 | 2,04 | 99,6 |
| Lienz | 21 | 336 | 2,29 | 98,2 |
| Reutte | 25 | 470 | 4,67 | 101,3 |
| Schwaz | 49 | 1028 | 3,97 | 104,0 |
| Tirol | 400 | 7.884 | 3,34 | 103,6 |

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2022-2024. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2024-2024.
*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

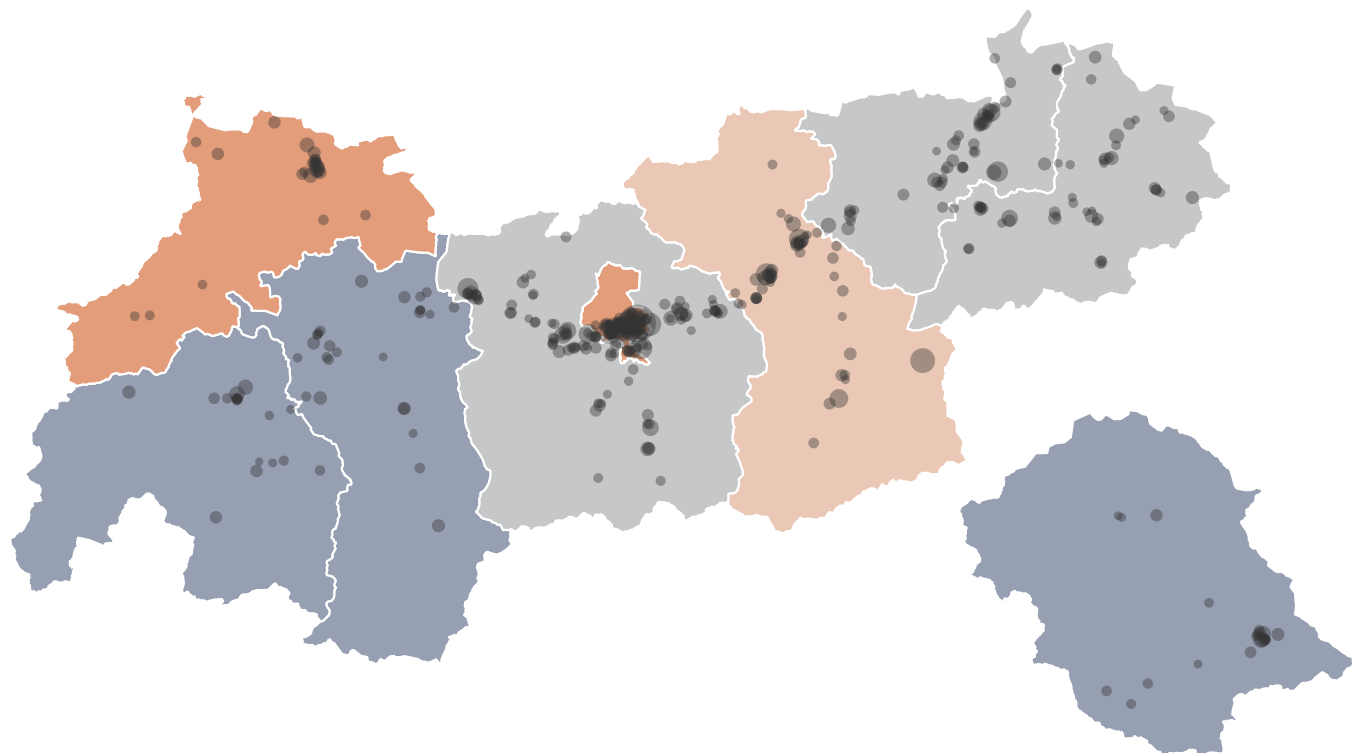
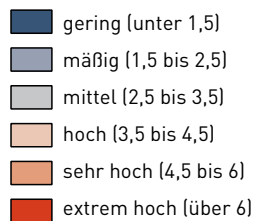
Bauaktivität

Projekt

(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr

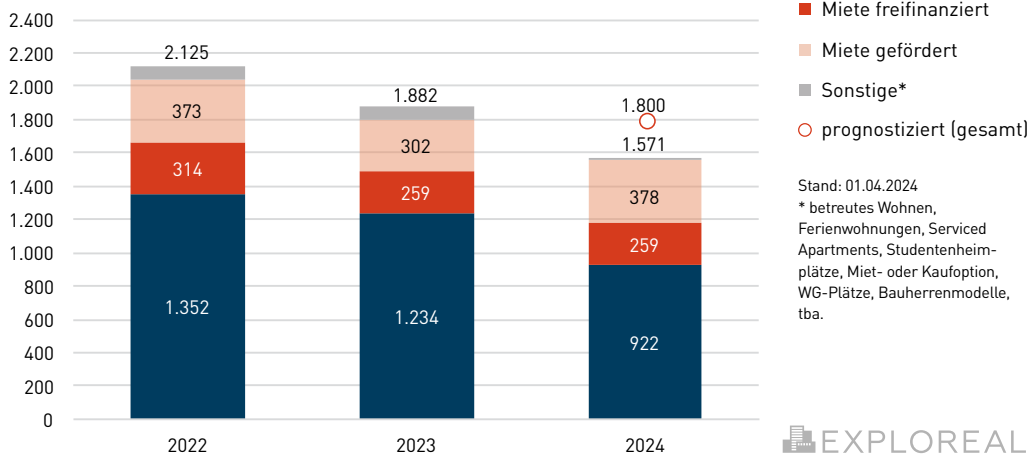


Vorarlberg

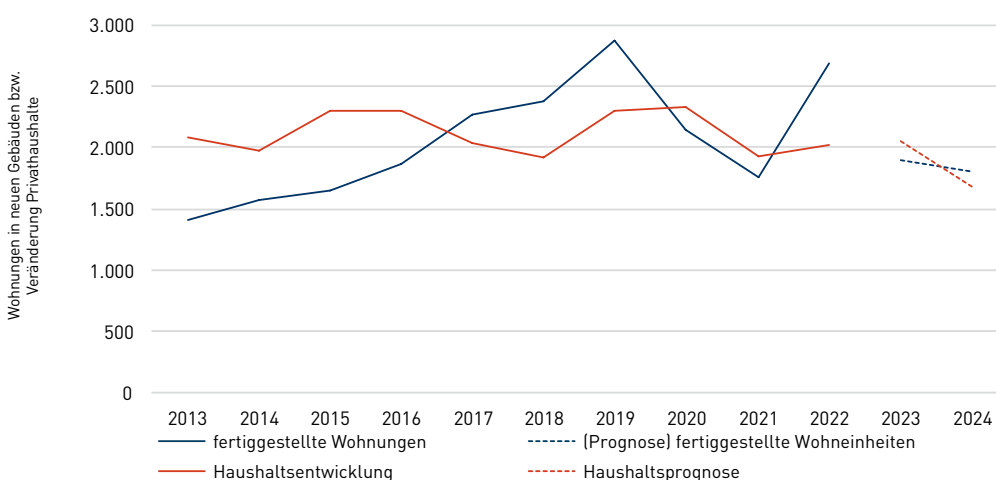
Nachdem die Bautätigkeit laut den Daten der Statistik Austria in den Jahren 2017 bis 2019 vorübergehend auf bis zu 3.000 fertiggestellte Wohnungen zugenommen hatte, ist seit dem Jahr 2020 wieder ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Die wiederum sehr hohen vorläufigen Zahlen der Statistik Austria für 2022 beinhalten hier womöglich einige Nachmeldungen und können bei Betrachtung der Fertigstellungen aus Bauträgerprojekten (2.125 Wohneinheiten) nicht erklärt werden. Für das aktuelle Jahr 2024 ist in Vorarlberg erfahrungsgemäß noch mit der Bekanntwerdung einiger zusätzlicher Bauträgerprojekte zu rechnen, sodass letztlich das Niveau

gehalten werden kann. Der Zuwachs an Haushalten ist über die Jahre gesehen in Vorarlberg recht konstant und ab 2017 im Bereich der fertiggestellten Wohneinheiten. Die Fertigstellungsquote liegt mit 4,66 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr im Bundesländervergleich sehr hoch und aktuell auf dem zweiten Rang nach Wien (7,71). 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



Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 01.04.2024 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

Fertigstellungen nach Bezirken

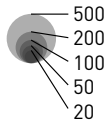
| Bezirk | Projekte | Wohneinheiten | Fertigstellungsquote | Bev. Prog. 2030* |
|------------|----------|---------------|----------------------|------------------|
| Bludenz | 28 | 404 | 2,06 | 102,5 |
| Bregenz | 63 | 1.523 | 3,70 | 103,2 |
| Dornbirn | 83 | 1.758 | 6,37 | 105,3 |
| Feldkirch | 115 | 1.814 | 5,44 | 104,8 |
| Vorarlberg | 289 | 5.499 | 4,66 | 104,0 |

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2022-2024. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2024-2024.
*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

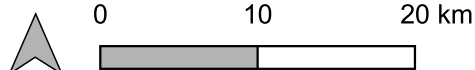
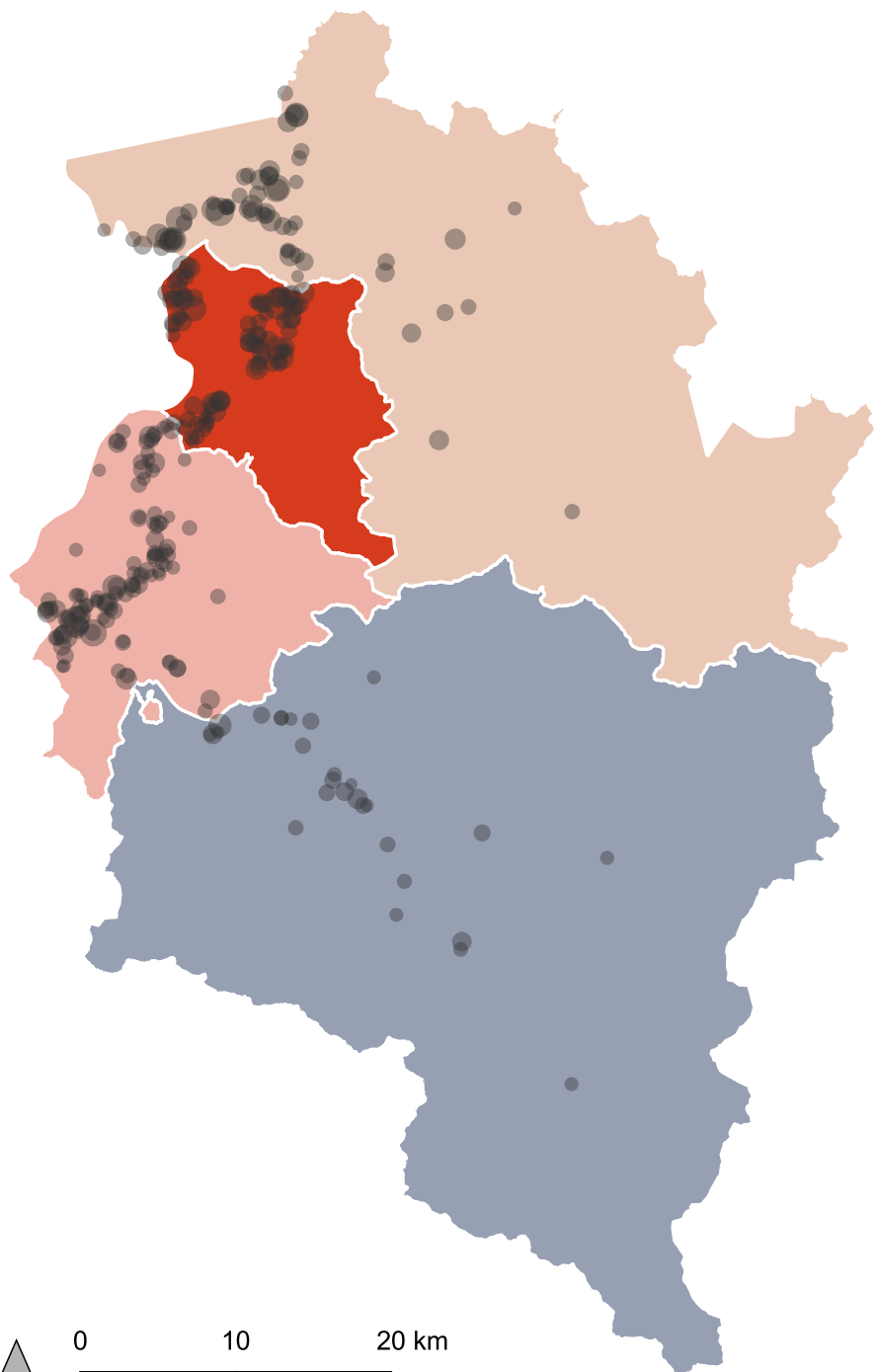
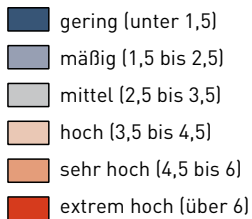
Bauaktivität

Projekt

(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr

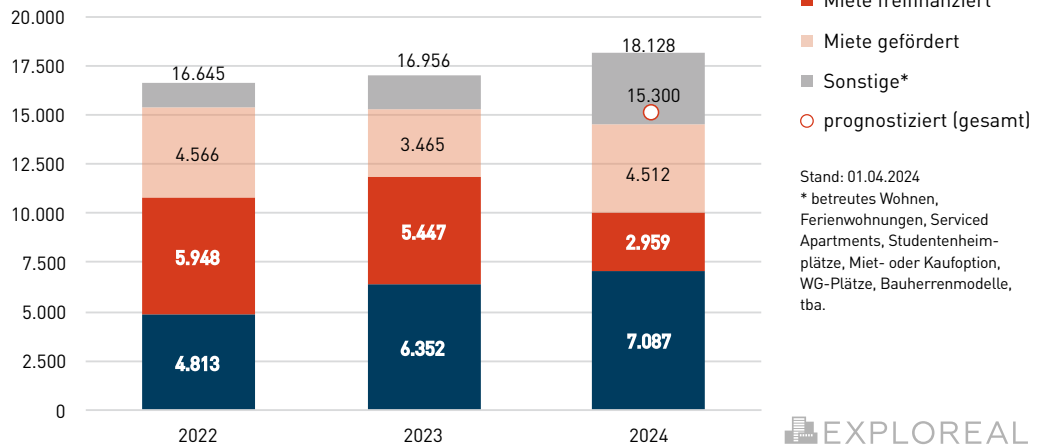


Wien

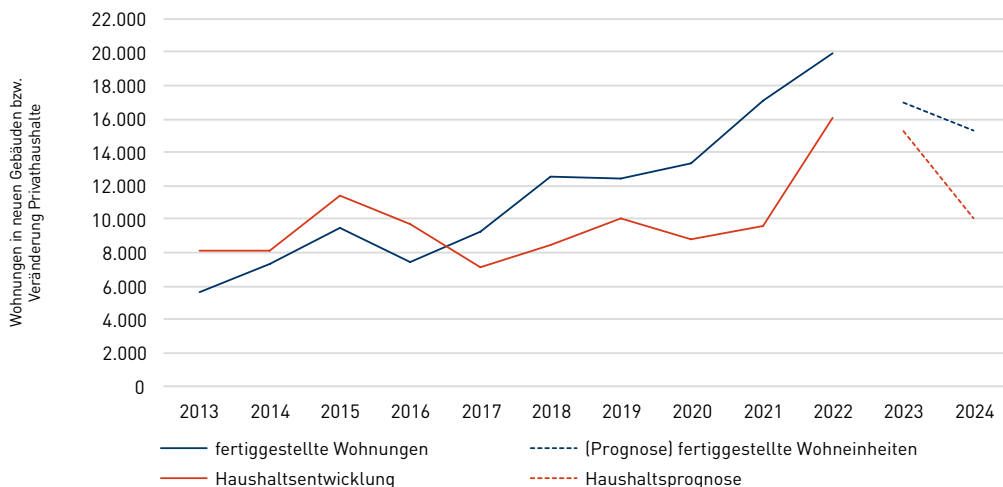
Wien ist nun schon das siebente Jahr in Folge von einer außergewöhnlich hohen Bauaktivität geprägt. Das betrifft sämtliche Segmente: sowohl im freifinanzierten und geförderten Bereich sowie in Miete, Eigentum und Sonderformen. Mit rund 17.000 fertiggestellten Wohneinheiten im Jahr 2023 wurden die Rekordjahre von 2020, 2021 und 2022 ein weiteres Mal übertroffen (die extrem hohe vorläufige Meldung der Fertigstellungen für 2022 durch die Statistik Austria scheint sich erst 2023 tatsächlich abzubilden). Auch mit einem prognostizierten Rückgang auf 15.300 Einheiten im Jahr 2024 bleibt die

Aktivität noch sehr hoch. Freilich wird in den Folgejahren mit einem weiteren Rückgang zu rechnen sein. Die demographisch begründete Nachfrage liegt schon seit 2017 deutlich unter dem Angebot. Bei der Fertigstellungsquote liegt Wien gegenüber den restlichen Bundesländern eindeutig voran: Mit 7,71 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner pro Jahr wird deutlich mehr als im Österreichschnitt (4,4) fertiggestellt. Die höchste Bauaktivität in Wien findet mit 18,55 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 sehr hoch. Ebenso hoch liegen die Außenbezirke 14, 21 und 23; relativ gering ist die Quote in den inneren Bezirken.

Fertigstellungen und Pipeline



Fertigstellungen im Vergleich zur Haushaltsentwicklung



Stand: 01.04.2024 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

Fertigstellungen nach Bezirken

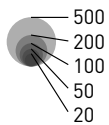
| Bezirk | Projekte | Wohneinheiten | Fertigstellungsquote | Bev. Prog. 2030* |
|----------------------------------|----------|---------------|----------------------|------------------|
| 01. Bezirk, Innere Stadt | 5 | 99 | 2,10 | 99,1 |
| 02. Bezirk, Leopoldstadt | 38 | 4.633 | 14,33 | 105,3 |
| 03. Bezirk, Landstraße | 25 | 2.159 | 7,52 | 102,6 |
| 04. Bezirk, Wieden | 12 | 344 | 3,44 | 102,5 |
| 05. Bezirk, Margareten | 24 | 604 | 3,72 | 103,3 |
| 06. Bezirk, Mariahilf | 7 | 129 | 1,37 | 103,1 |
| 07. Bezirk, Neubau | 19 | 367 | 3,89 | 102,9 |
| 08. Bezirk, Josefstadt | 3 | 55 | 0,75 | 102,4 |
| 09. Bezirk, Alsergrund | 11 | 365 | 2,92 | 99,2 |
| 10. Bezirk, Favoriten | 58 | 4.181 | 6,42 | 105,8 |
| 11. Bezirk, Simmering | 22 | 2.507 | 7,73 | 107,0 |
| 12. Bezirk, Meidling | 33 | 2.014 | 6,73 | 104,3 |
| 13. Bezirk, Hietzing | 25 | 412 | 2,48 | 103,7 |
| 14. Bezirk, Penzing | 63 | 3.581 | 12,55 | 105,6 |
| 15. Bezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus | 19 | 730 | 3,19 | 102,3 |
| 16. Bezirk, Ottakring | 41 | 1.183 | 3,86 | 102,5 |
| 17. Bezirk, Hernals | 40 | 1.000 | 5,92 | 104,1 |
| 18. Bezirk, Währing | 33 | 564 | 3,67 | 102,4 |
| 19. Bezirk, Döbling | 46 | 886 | 3,94 | 104,4 |
| 20. Bezirk, Brigittenau | 24 | 1.769 | 6,94 | 102,2 |
| 21. Bezirk, Floridsdorf | 94 | 5.533 | 10,05 | 108,1 |
| 22. Bezirk, Donaustadt | 186 | 11.847 | 18,55 | 111,1 |
| 23. Bezirk, Liesing | 55 | 3.199 | 9,01 | 110,8 |
| Wien | 883 | 48161 | 7,71 | 105,5 |

Gesamtanzahl Projekte und Wohneinheiten der Fertigstellungsjahre 2022-2024. Fertigstellungsquote als Durchschnittswert pro Jahr bezogen auf die Fertigstellungsjahre 2024-2024.
*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

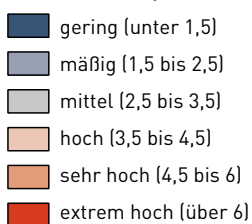
Bauaktivität

Projekt

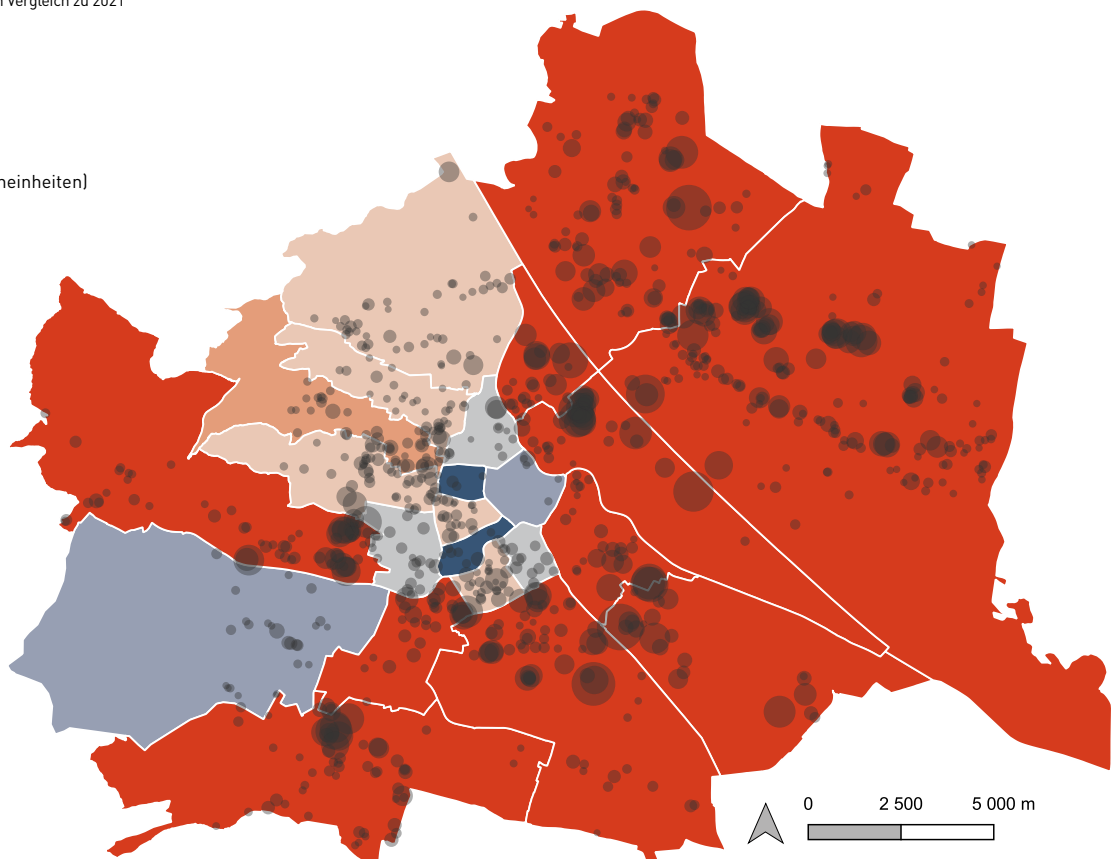
(skaliert nach Anzahl der Wohneinheiten)



Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner pro Jahr



EXPLOREAL



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

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

Design: Alice Gutleder

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



 **EXPLOREAL**
die aktuelle Bauträgerdatenbank