



## Österreichischer Neubaubericht 2.0: Rund 47.700 fertiggestellte Wohneinheiten für 2023 erwartet

WKÖ-Immobilienwirtschaft: 2023 zeichnet sich nach 2022 als weiteres Rekordjahr bei Fertigstellungen ab - Das wäre ein Plus von 4,2 Prozent im Vergleich zum Jahr 2022

25.04.2023, 11:57



© UNSPLASH

Der Fachverband der Immobilienreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) und die Firma Exploreal haben heute, Dienstag, den „Ersten Österreichischen Neubaubericht“ 2.0, ein Update zum Neubaubericht, präsentiert. In diesem sind die aktuellen Kennzahlen und Fertigstellungen von Bauträgerprojekten in Österreich von 2021 bis 2023 zu allen Neubauprojekten - nach den einzelnen Bundesländern gegliedert – enthalten. „Insgesamt wurden österreichweit 4.699 Projekte mit rund 129.422 Wohneinheiten ausgewertet“, berichtet Gerald Gollenz, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) und Fachgruppen-Obmann in der Steiermark, über die umfassende Dokumentation: „Der ‚Erste Österreichische Neubaubericht‘ ist damit ein unverzichtbares Tool, nicht nur für die heimischen Bauträger, sondern für alle Unternehmen in der Immobilienwirtschaft.“

## Zenit an Fertigstellungen erreicht

2023 zeichnet sich nach 2022 als weiteres Rekordjahr in Bezug auf Fertigstellung ab. So werden heuer rund 47.700 fertiggestellte Wohneinheiten in Österreich erwartet. "Das entspricht einem Plus von 4,2 Prozent im Vergleich zum Jahr 2022", erklärt Michael Pisecky, stellvertretender Obmann des Fachverbandes und Obmann der Fachgruppe Wien. Allerdings sinkt die Fertigstellungsquote in Österreich im Vergleich zum Vorjahresbericht von 4,84 auf 3,68 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner. Pisecky: "Das liegt daran, dass es zu nicht unerheblichen zeitlichen Verschiebungen gekommen ist." In diesem Zusammenhang ist auch abzuwarten, inwiefern die aktuelle Marktsituation auf die laufenden Fertigstellungen noch Einfluss nimmt.

Gerald Gollenz: "Aufgrund von Bauverzögerungen sowie den allgemeinen Marktentwicklungen können einige für 2023 geplante Fertigstellungen aber auch erst ab dem Jahr 2024 erfolgen."

Johannes Wild, stellvertretender Fachverbandsobmann und Obmann der Fachgruppe Niederösterreich, zur aktuellen Situation bei den Bauträgern: "Grundsätzlich sind keine großen Baustopps bekannt. Die Projektentwickler planen, alle laufenden Projekte fertigzustellen."

## Gewerbliche Bauträger dominieren

"Betrachtet man den Zeitraum von 2021 bis 2023, werden österreichweit 63 Prozent und damit rund drei Fünftel der Wohnbauleistung durch gewerbliche Wohnbauträger erbracht – hauptsächlich im Eigentumsbereich", erklärt Alexander Bosak, Gründer und Geschäftsführer Exploreal. Die gemeinnützigen Genossenschaften bringen über drei Viertel ihrer Wohneinheiten als reine Mietobjekte auf den Markt. Die regionalen Unterschiede in den Bundesländern sind allerdings erheblich. "So dominieren im Burgenland die gemeinnützigen Bauträger mit 80 Prozent der Neubauleistung, während in Vorarlberg die gleiche Größenordnung, nämlich knapp 80 Prozent, auf gewerbliche Bauträger fällt", so Bosak. Am nächsten kommt dem Burgenland noch Niederösterreich, wo die Gemeinnützigen 58 Prozent des Marktes abdecken. Vorarlberg, als Land der gewerblichen Bauträger wird gefolgt von Kärnten mit 77 Prozent Anteil der gewerblichen Projektentwickler, 72 Prozent sind es in Wien, und 74 in der Steiermark.

## Nachfrage (noch) gut abgedeckt

Obwohl die Entwicklung der Haushalte bundesweit ab 2021 deutlich nach oben weist, wurde die Nachfrage dank der regen Bautätigkeit der Projektentwickler in den vergangenen Jahren gut abgedeckt. Im Hinblick auf die Bautätigkeit bleibt Wien mit 8,27 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern nach wie vor Spitzenreiter in Österreich. Wie sich die weitere Entwicklung von Angebot und Nachfrage darstellt, ist allerdings nicht nur in Wien sehr unsicher. Anhand der Baugenehmigungen lässt jetzt bereits ein Rückgang bei den Fertigstellungen erkennen. "Sollte der Rückgang auf eine gleichbleibende Nachfrage treffen, so könnte es in den kommenden Jahren einen Engpass bei den Wohneinheiten geben", erklärt Johannes Wild. Dies betrifft sowohl Miete als auch Kauf.

## So sehen durchschnittliche Wohneinheiten aus

93 Prozent der errichteten Einheiten in Österreich sind Wohnungen. Der Durchschnitt bei den Wohnnutzflächen in Österreich ist mit derzeit 67,8 Quadratmetern gleichbleibend zum Vorjahr. Die größten Wohnungen findet man derzeit mit 75,1 Quadratmetern im Burgenland und in Oberösterreich. In Wien ist die durchschnittliche Wohnnutzfläche um 25 Prozent kleiner und beträgt nur 56,5 Quadratmetern. „Das ist natürlich den beengten Platzverhältnissen und den hohen Preisen für Grundstücke geschuldet“, erklärt Michael Pisecky: "Daher sind auch die Wohnprojekte in Wien mit 56 Einheiten doppelt so groß wie der österreichische Durchschnitt mit 28 Wohnungen."

## Verteilung der Wohnungsgrößen

Wie in den meisten österreichischen Städten spielen auch auf Bundeslandebene die Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 45 Prozent eine zentrale Rolle, gefolgt von Drei-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 32 Prozent. Die meisten kleinen Wohnungen mit überwiegend 1-2 Zimmern werden nach wie vor in Wien und in der Steiermark errichtet, wobei in der Steiermark ein Großteil in Graz gebaut wird. „Die Ausstattung mit Freiflächen nimmt nach wie vor zu und liegt in allen Bundesländern auf sehr hohem Niveau“, hält Matthias Grosse, Gründer und Geschäftsführer von Exploreal, fest. Die Bauträger haben auch hier rasch auf die durch Corona stark angekurbelte Nachfrage reagiert. So besitzen 96 Prozent aller Neubauwohnungen eine Freifläche wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten mit einer durchschnittlichen Fläche von 11 Quadratmetern.

## Preise in Österreich

"Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise haben sich in allen Bundesländern erhöht", so Matthias Grosse: „Dabei zeigen sich aber sehr unterschiedliche Steigerungen.“ Diese reichen von 1,5 Prozent in Salzburg bis 14,8 Prozent in Tirol. Tirol hat auch mit 6018 Euro pro Quadratmeter die höchsten durchschnittlichen Eigennutzerpreise. Ähnlich hoch ist der Quadratmeterpreis in Wien mit 5994 Euro. Am günstigsten kauft man weiterhin in der Steiermark, mit durchschnittlich 3622 Euro pro Quadratmeter.

"Für die kommenden Jahre ist auf Grund der ungewöhnlichen Situation, in der sich der Immobilienmarkt befindet, sehr schwer eine Aussage zu treffen, wie es in der Projektentwicklung weiter geht", so Gerald Gollenz und appelliert an die Politik: "Eines ist klar: Wenn jetzt nicht rasch sinnvolle Maßnahmen

gesetzt werden, um einem Engpass für Wohnraum entgegenzuwirken, dann haben wir in drei, vier Jahren ein großes Problem.“

## Quartalsweises Update geplant

Wegen der unsicheren Bausituation und um die Mitgliedsbetriebe regelmäßig auf dem aktuellen Stand zu halten, sind ab jetzt quartalsweise Updates geplant, erklärt Johannes Wild: "Da sich die Fertigstellungen als äußerst dynamische Kenngröße herausstellten, werden die Veränderungen der ‚Fertigstellungen und Pipeline‘ ab dem zweiten Quartal 2023 in Form von quartalsweisen Updates des Neubauberichts veröffentlicht.“ Für das erste Quartal zeigt sich auf jeden Fall bereits die Verschiebung von Eigentum zu Miete. Die Bauträger haben auf die Entwicklungen seit Sommer 2022 sehr rasch reagiert und diesen Schritt vollzogen.

## Das könnte Sie auch interessieren



### Ein Blick hinter die Kulissen: Kunsthandwerk in Österreich

Im Zuge der Europäischen Tage des Kunsthandwerks von 31. März bis 2. April öffnen teilnehmende Unternehmen österreichweit ihre Türen. [> mehr](#)



### "Österreich isst informiert": Wie sieht die Zukunft unserer Futtermittel aus?

Die Wissensplattform [oesterreich-isst-informiert.at](http://oesterreich-isst-informiert.at) zeigt Entwicklungen rund um Futtermittel [> mehr](#)



## **Trafikanten fordern Weiterentwicklung des Tabakmonopols**

Das Bundesgremium betont die wichtige Rolle der Trafikant:innen im Jugendschutz und warnt: Die Zukunft der Trafiken steht auf dem Spiel. [➤ mehr](#)