



## WKÖ-Fachverband Immobilien und Exploreal präsentieren „Ersten Österreichischen Neubaubericht“

Erstmals österreichweite Kennzahlen und Fertigstellungen von Bauträgerprojekten 2020 bis 2022 für den Neubauwohnungsmarkt - 2022 Rekordjahr an Fertigstellungen in Österreich

26.04.2022, 12:44



© WKÖ

Mit dem "Ersten Österreichischen Neubaubericht" haben der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) und Exploreal heute, Dienstag, erstmals aktuelle Zahlen zu allen bundesweiten Neubauprojekten präsentiert. Bereits 2019 hatte der Fachverband mit Exploreal "Wohnbauprojekte in der Pipeline für Wien" vorgestellt, die sukzessive um Bundesländer erweitert wurde. "Mittlerweile konnte die Bauträgerdatenbank österreichweit ausgebaut werden. Dies ist für Bauträger wichtig, um über Lage, Projektart und Zeitpunkt der Umsetzung zu entscheiden", erklärt Georg Edlauer, Obmann des Fachverbandes.

**Österreichweiter Überblick soll in Zukunft jährlich upgedatet werden**

Nicht nur für die heimischen Bauträger, sondern für alle Firmen in der Immobilienwirtschaft ist die Studie ein unverzichtbares Tool, so der stellvertretende Fachverbandsobmann Michael Pisecky, der ergänzt: "Durch jährliche Updates soll in Zukunft auch längerfristig die österreichweite und regionale Entwicklung im Wohnbau sichtbar gemacht werden." In der Erhebung wurden Neubauprojekte ab 5 Einheiten bzw. Dachgeschoßausbauten ab 3 Einheiten analysiert. Fachverbandsobmann-Stv. Gerald Gollenz unterstreicht: "Was bis dato auf einzelne Bundesländer angewendet werden konnte – nämlich ein Vergleich der Bauleistungen und der entsprechenden Projekte – kann jetzt auf ganz Österreich umgelegt werden. Hier gibt es einige interessante Unterschiede." Edlauer ergänzt: "Neben der Erhebung der Volumina und der Markttransparenz war es unser Ziel, die Charakteristika und Unterschiede der einzelnen Bundesländer darzustellen."

## 2022 Rekordjahr an Fertigstellungen in Österreich

138.600 Wohneinheiten wurden und werden 2020 bis 2022 errichtet. Im Vergleich zu 2020 und 2021 werden 2022 in Österreich mit rund 51.500 Wohneinheiten um rund 18% mehr Fertigstellungen erwartet. "Wir haben heuer den Peak an Wohnbauten in Österreich erreicht", sagt Gollenz. Von den errichteten Wohnungen entfallen 41% auf Wien. Damit liegt die Bundeshauptstadt zwar prozentuell vorne, bezogen auf die Bevölkerung pro 1000 Einwohner wird allerdings in Eisenstadt und Graz – Wien liegt hier an 3. Stelle – am meisten gebaut. Teilweise auch zu viel, wie Pisecky meint: "Während in den meisten Bundesländern die Wohnbauproduktion nur leicht über oder gleichauf mit der prognostizierten Haushaltsentwicklung liegt, übersteigt sie in Wien und in der Steiermark die Haushaltsentwicklung um ein Vielfaches."

"Der Vergleich zwischen gemeinnützigen und den privaten Wohnbauträgern fällt eindeutig zu Gunsten der Privaten aus", berichtet Alexander Bosak, Gründer und Geschäftsführer Exploreal. Österreichweit werden 61% der Wohneinheiten von gewerblichen Bauträgern errichtet, für 39% zeichnen gemeinnützigen Bauträgern verantwortlich, wobei es bundesländerweise Unterschiede gibt. So werden etwa im Burgenland 84% von gemeinnützigen Bauträgern errichtet, während in Vorarlberg 78% der Wohneinheiten von gewerblichen Bauträgern errichtet werden.

## Erstmalig ermittelt: österreichische Durchschnittswohnung hat 67,8 Quadratmeter

Die errichteten Wohneinheiten setzen sich in den urbanen Regionen fast ausschließlich aus Wohnungen im Geschoßwohnungsbau zusammen, während am Land Reihenhäuser oder Doppelhaushälften auch im größeren Stil durch Bauträger errichtet werden. "Dank der Datentransparenz können wir für alle Bundesländer die in der Pipeline befindlichen Projekte auf ein ‚typisches Durchschnittsprojekt‘ herunterbrechen", erklärt Matthias Grosse, Gründer und Geschäftsführer Exploreal. Die bundesweit durchschnittliche Wohnung hat demnach eine Größe von 67,8 Quadratmeter, wobei sie in Kärnten mit 76,4 Quadratmeter am größten und in Wien mit 57,3 Quadratmeter am kleinsten ist.

In rund der Hälfte der Wohnprojekte (46%) in Österreich befinden sich 1 - 2 Zimmer Wohnungen, rd. 35% haben 3 Zimmer und in knapp 19% gibt es 4 – 5 Zimmer und mehr. In Wien werden mit rd. 60% auch die meisten 1 - 2 Zimmer Wohnungen errichtet, die wenigsten in Kärnten. Umgekehrt verhält es bei Wohnungen mit 3 Zimmern. Hier führt Vorarlberg vor Kärnten, am wenigsten 3 Zimmer Wohnungen gibt es in Wien und im Burgenland.

Recht einheitlich stellt sich - mit durchschnittlich 94,5% - bundesweit die Zahl der Freiflächen dar. Gerald Gollenz: "Grundsätzlich kann man sagen, dass Balkone, Loggien, Terrassen oder Gärten in Österreichs Wohnbau einen enormen Stellenwert haben."

Den geringsten Anteil an großen Wohnungen gibt es in Wien (11,6%), den höchsten in Niederösterreich (29%), gefolgt von Burgenland (27,4%) Pisecky: "Das ist auch ein Grund, warum zahlreiche Familien, die in Wien keine geeigneten Wohnflächen finden, ins Umland ziehen." Edlauer ergänzt: "Dass in Wien die meisten Wohneinheiten pro Projekt entstehen, liegt an den hohen Grundstückspreisen und dem geringen Platzangebot." Demgegenüber haben die Projekte im Burgenland und Vorarlberg die wenigsten Einheiten. Lediglich 13 Wohnungen sind es im östlichsten, 17 im westlichsten Bundesland.

## Trends zu kleineren Wohneinheiten, Freiflächen, Finanzierung über Investoren

Aus den Daten der einzelnen Bundesländerstudien der vergangenen Jahre lassen sich bereits deutliche Trends ablesen. Matthias Grosse: „Die Wohneinheiten werden kleiner, es gibt praktisch keinen Neubau ohne Freiflächen, die Bauträger zieht es ins Umland der Städte, Investorengelder dominieren immer mehr die Nachfrage und es wird unglaublich viel gebaut.“ Spannend bleibt, inwieweit aktuelle Liefer- und Kostenprobleme die Bauträger zum Abwarten veranlassen und zu Verzögerungen in der Fertigstellung führen werden.

## Das könnte Sie auch interessieren



## **"Jetzt Ihr Lieblingsevent gewinnen!": Neue Kooperation mit Kronen Zeitung und Kronehit**

Unterstützung für die heimische Kultur- und Veranstaltungsbranche und die Gastronomie [➤ mehr](#)



## **Erneuerbare-Wärme-Gesetz: Was spricht für dezentrale oder zentrale Wärmeversorgung?**

Bundesinnung der Sanitär-, Heizungs- und Lüftungstechniker zeigt die Vorteile, Kosten und Folgen für die Energieeffizienz auf [➤ mehr](#)



## **Bahnsektor ist auf steigende Abfalltransporte vorbereitet**

WKÖ-Fachverband Schienenbahnen lädt Branchenvertreter ein, Dialog weiter zu vertiefen - Verlagerung von Abfalltransporten auf die Schiene ist gesichert [➤ mehr](#)