

Vorgefertigter Holzbau im Vergleich zu konventioneller Stahlbetonbauweise aus Sicht der Immobilienprojektentwicklung: Bewährtes oder Nachhaltigkeit?

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Dipl.-Ing. Michael Pech, MRICS, CSE

Dipl.-Ing. Mathias Prassl

00625069

Wien, 21.08.2022

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DIPL.-ING. MATHIAS PRASSL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "VORGEFERTIGTER HOLZBAU IM VERGLEICH ZU KONVENTIONELLER STAHLBETONBAUWEISE AUS SICHT DER IMMOBILIENPROJEKTENTWICKLUNG: BEWÄHRTES ODER NACHHALTIGKEIT?", 64 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 21.08.2022

Unterschrift

Kurzfassung

Die Masterthese nähert sich dem Thema der vorgefertigten Holzbauweisen im mehrgeschossigen Wohnbau aus der Sicht der Projektentwicklung. Es wurden primär immobilienwirtschaftliche Aspekte der Technologie beleuchtet und dem Status Quo, den langjährig bewehrten mineralischen Massivbauweisen, gegenübergestellt. Dabei wurden neben technischen und ökologischen Gesichtspunkten vor allem Baukosten, Bauzeiten, sowie mögliche Auswirkungen auf Erlösansätze analysiert, interpretiert und in Musterkalkulationen miteinander verglichen.

Expertengespräche mit maßgeblichen Akteuren entlang des gesamten Entwicklungszyklus von Immobilien gaben dabei Einblick in den Erfahrungsschatz der Branche in Bezug auf Holzbau. Mittels Recherche bereits umgesetzter oder in Umsetzung befindlicher Wohnbauprojekte sowohl in Holz- und Massivbauweise im Raum Wien und Niederösterreich wurden Unterschiede bei Erlösansätzen analysiert. Als dritte Methode der Datenerhebung wurde eine Online-Umfrage durchgeführt. Dabei wurde versucht den Stellenwert von Holzbau und die Bereitschaft der Überzahlung von nachhaltigen Immobilien in Verbindung mit demographischen und sozio-ökonomischen Faktoren zu erheben. Im Zuge dessen konnte festgestellt werden, dass Aspekte der Nachhaltigkeit den Konsum der Befragten teilweise stark beeinflussen und für nachhaltige Miet- und Eigentumsobjekte auch Mehrkosten in Kauf genommen werden. In weiterer Folge wurde auch versucht eine Zielgruppe für ebendiese nachhaltigen Immobilien, und im speziellen Holzbau, zu definieren.

Nach ausgiebiger Recherchearbeit überprüft die Arbeit die Wirtschaftlichkeit der vorgefertigten Holzbaubauweise im Vergleich zur Stahlbetonbauweise anhand zweier Kalkulationen unter gleichen Vorzeichen, die sich aber anhand der Baukosten, der Bauzeit sowie der Erlösansätze unterscheiden.

Der Vergleich beider Musterkalkulationen der fiktiven Projektentwicklung zeigt, dass die relative Performance der vorgefertigten Holzbauweise besser ausfiel als die der Stahlbetonbauweise. Analysiert man das Ergebnis anhand verschiedener Szenarien genauer, stellt sich heraus, dass die drei gewählten Variablen Baukosten, Bauzeit und Erlöse unterschiedlich großen Einfluss auf den oben beschriebenen Ausgang hatten.

Als Ergebnis dieser Arbeit kann der Holzbau in vorgefertigter Modul- oder Elementbauweise für Projektentwicklungen im mehrgeschossigen Wohnbau uneingeschränkt empfohlen werden, wenn auf die spezifischen Anforderungen in Hinblick auf Planung, Ausstattung und die richtige Positionierung am Markt von Beginn an Rücksicht genommen wird.

1.	Einleitung	1
2.	Grundlagen	3
2.1.	Status Quo.....	3
2.1.1.	Öffentliche Wahrnehmung	4
2.1.2.	Green-Deal und Ökologie.....	7
2.1.3.	Bewertbarkeit von Nachhaltigkeit - Zertifizierungen.....	10
2.2.	Holzbauweise(n).....	11
2.2.1.	Definition mineralischer Massivbauweisen	14
2.2.2.	Unterschiede zu mineralischen Bauweisen	14
2.2.3.	Vorfertigung	17
2.2.4.	Planungsprozess.....	19
3.	Methoden	21
3.1.	Umfrage	21
3.1.1.	Ergebnisse	22
3.1.2.	Der durchschnittliche Studienteilnehmer.....	30
3.1.3.	Allgemeine Interpretation	30
3.1.4.	Interpretation in Bezug auf Holzbau.....	33
3.1.5.	Schlussfolgerung	34
3.1.6.	Vergleichbare Umfragen.....	35
3.2.	Marktrecherche	36
3.2.1.	Ergebnisse	36
3.2.2.	Interpretation und Schlussfolgerung	38
3.3.	Expertengespräche	39
3.3.1.	Hubert Rhomberg, CEO Rhomberg Holding.....	39
3.3.2.	Martin Pertl, Geschäftsführer Handler Bau	40
3.3.3.	Herr B., Vertriebsleiter eines der größten Wohnbauträgers Österreichs.....	42
4.	Simulation	44

4.1.	Musterprojekt	44
4.1.1.	Grundkosten	44
4.1.2.	Aufschließung.....	45
4.1.3.	Honorare und Nebenkosten und Reserven	45
4.1.4.	Projektlaufzeit und Allgemeinkosten.....	46
4.1.5.	Finanzierung, Kapitalbedarf und Mittelherkunft	46
4.2.	Variablen und Parameter Stahlbetonbauweise.....	47
4.2.1.	Baukosten	47
4.2.2.	Bauzeit.....	48
4.2.3.	Erlösansätze	49
4.3.	Variablen und Parameter Holzbauweise	50
4.3.1.	Baukosten	50
4.3.2.	Bauzeit.....	51
4.3.3.	Erlösansätze	51
5.	Ergebnisse	53
5.1.	Musterkalkulation Stahlbetonbauweise	54
5.2.	Musterkalkulation Holzbauweise.....	55
5.3.	Variationen und abweichende Szenarien	56
5.3.1.	Best Case Holzbau	56
5.3.2.	Worst Case Holzbau	56
5.3.3.	Gleiche Bauzeit.....	57
5.3.4.	Gleiche Erlösansätze	57
5.3.5.	Gleicher ROI	57
6.	Interpretation und Schlussfolgerung	59
	Literaturverzeichnis	64
	Abbildungsverzeichnis	67
	Anhänge	69

1. Einleitung

Nachhaltigkeit ist nicht mehr wegzudenken und neben den vorherrschenden Themen der letzten Monate, der Covid-Pandemie und der Ukraine Krise, der bestimmende Trend der Gegenwart. EU-Taxonomieverordnung, SDG und ESG treiben auch Bauträger und Immobilienentwickler immer stärker dazu, ökologische Wege zu beschreiten, wobei ein zunehmendes Dickicht aus Expertenmeinungen, Zertifizierungen und Kommerzialisierung es schwierig macht, Greenwashing von tatsächlich nachhaltigen Immobilienentwicklungen zu unterscheiden.

Trotz des teilweise zaghaften Innovationswillens der Immobilienentwickler Österreichs, ist im Zuge dessen auch der Holzbau im Mainstream angekommen. Doch nach wie vor stellt sich die Frage, ob solche Projekte auch wirtschaftlich darstellbar sind oder nur Experimente, Einzelfälle und Medienstunts bleiben.

Ziel der Arbeit ist deshalb, eine objektive ökonomische Vergleichbarkeit zwischen Immobilienprojektentwicklungen in vorgefertigter Holzbauweise und vorherrschender konventioneller mineralischer Bauweise, vorrangig der Stahlbetonbauweise, zu schaffen. Für diese Gegenüberstellung sind vor allem messbare Parameter, die maßgeblichen Einfluss auf die Bauträgerkalkulation und damit den wirtschaftlichen Erfolg haben, interessant. Ergänzend wird die öffentliche Wahrnehmung von Holzbau und die Relevanz von Nachhaltigkeit bei der Immobilienauswahl beleuchtet.

Eine Immobilienprojektentwicklung ist ein komplexer Prozess, der von vielen Marktfaktoren und Stakeholdern beeinflusst wird. Eine Verallgemeinerung ist daher nur bis zu einem gewissen Grad möglich. Der Einfachheit halber wurden in Hinblick auf die Forschungsfrage deshalb im Vorfeld die Baukosten, die Bauzeit und die Erlösansätze als relevanteste Variablen identifiziert, was im Zuge der Expertengespräche bestätigt wurde. Weiters konzentriert sich die Masterthese geographisch auf den Bereich Ostösterreich, da historisch betrachtet ein starkes Ost-West-Gefälle hinsichtlich Holzbaukultur besteht und in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland noch Aufholbedarf herrscht.¹

Die fiktive Projektkalkulation wird in Wien angesiedelt, um einfacher Festlegungen in Hinblick auf die Parameter Grund- und Baukosten sowie Erlösansätze treffen zu können. Wien ist nach wie vor der größte und kompetitivste Markt im Bereich des mehrgeschossigen Wohnbaus in

¹ Vgl. Affenzeller Bernd: Holz vs. Massivbau, In: Report 10/2015, Wien: 2015, S. 18 – 25

Österreich, weshalb die statistische Datenlage der örtlichen Bau- und Immobilienbranche eine hohe Qualität aufweist und damit eine ideale Grundlage für weitere Analysen und Interpretationen bietet.² Trotz der geographischen Eingrenzung und der methodischen Vereinfachung kann das Modell für eine initiale Einschätzung, zum Beispiel für eine Ankaufskalkulation, als ausreichend aussagekräftig betrachtet werden.

Dennoch stellt die gegenständliche Arbeit nur eine Momentaufnahme der aktuellen Marktsituation dar. Immobilienpreise entwickeln sich in den letzten Jahren exponentiell³ und auch der Rohstoffpreis von Holz hat - durch coronabedingte Lieferengpässe und steigende internationale Nachfrage - nie dagewesene Höhen erreicht.⁴ Durch die Ukraine-Krise steigen in den letzten Monaten auch Kosten für konventionelle mineralische Bauweisen, vor allem durch die Verknappung von Baustahl und steigenden Energiekosten, was den bisher deutlich ausgeprägten preislichen Unterschied zwischen Holz- und Stahlbetonbau schrumpfen lässt. Um eine Gültigkeit zu gewährleisten, sind entsprechend fallweise die erhobenen Daten zu Grund- und Baukosten sowie die Erlösansätze in den Musterkalkulationen dem tatsächlichen Marktgeschehen anzupassen.

Auch, wenn in einer vollumfänglichen Analyse und Bewertung der Holzbautechnologie unabdingbar, sind detaillierte Betrachtungen in Hinblick auf baurechtliche Rahmenbedingungen, Ökobilanzierung und Langlebigkeit des Holzbaus nicht Gegenstand dieser Arbeit und werden nur überblicksmäßig erläutert. Bautechnische Aspekte des Holzbaus sind ebenso nicht thematischer Schwerpunkt der Masterthese und werden nur in dem Umfang beleuchtet, der im Vergleich zu konventionellen mineralischen Bauweisen relevant ist. Ergänzend werden in diesem Zusammenhang die Abschlussarbeit „*Vergleich von mineralischen Massiv- mit Holz- und Holzmischbauweisen bei Planung und Realisierung von großvolumigen Bauten*“ des Kollegen Mario Mittendorfer aus dem Jahre 2018 und die Abschlussarbeit Mehrgeschossiger „*Holzwohnbau in Österreich – Ein nachhaltiger, umsetzbarer Weg in die Zukunft?*“ der Kollegin Nicole Schuster aus dem Jahre 2019 empfohlen.

² Vgl. Reisinger, Stephan: *Exploreal Executive Summary Q2/2022*, Wien: 2022, S. 2 (siehe Anhang H)

³ Vgl. Putschögl, Martin: Immobilienpreise im Vorjahr stark gestiegen, <https://www.derstandard.at/story/2000136007200/immobilienpreise-im-vorjahr-stark-gestiegen> (abgerufen am 27.02.2022)

⁴ Vgl. Putschögl, Martin; Widmann, Aloysius: Preise für Baustoffe explodieren, <https://www.derstandard.at/story/2000126381110/preise-fuer-baustoffe-explodieren-bau-kaempft-mit-engpaessen-und-kosten> (abgerufen am 24.02.2022).

2. Grundlagen

Folgend wird einerseits die momentane Situation des Holzbaus in Österreichs und seine öffentliche Wahrnehmung beschrieben, andererseits aktuelle Nachhaltigkeitstrends im Allgemeinen, ihre Ursachen sowie ihre Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienwirtschaft und was dies in Bezug auf den Werkstoff Holz bedeutet.

Eine kurze Einführung in Holzbautechnologie soll dem Leser die Vor- und Nachteile vorgefertigter Holzbauweisen näherbringen und die Grundlage für die Recherche sowie die abschließende Simulation anhand zweier Musterkalkulationen bilden.

2.1. Status Quo

Obwohl Österreich eines der walddreichsten Länder Europas ist⁵, hält der Holzbau im Osten Österreichs gefühlt nur schleppend Einzug. Doch schenkt man einer Studie der Universität für Bodenkultur aus dem Jahr 2019 Glauben, hat sich der Holzbauanteil der errichteten Nutzfläche in den 20 Jahren zwischen 1998 und 2018 fast verdoppelt. Im Jahr 2018 wurde bereits rund 24 Prozent der österreichweit errichteten Nutzfläche aller Bauvorhaben als Holzbauten errichtet, wobei anzunehmen ist, dass sich dieser Trend bis heute weiter fortgesetzt hat. Zu erwähnen ist, dass im Rahmen dieser Studie Gebäude mit mehr als 50 % Holzanteil in der Tragkonstruktion als Holzbauten definiert wurden, also auch Hybridbauten zu 100 % als Holzbauten erfasst sind.⁶

Das stärkste Wachstum kann im Bereich des großvolumigen Bauens verzeichnet werden und die Tendenz scheint sich in den nächsten Jahren fortzusetzen. Dies ist auf die Entwicklung wirtschaftlicher, flächiger Holzbauprodukte zurückzuführen und wirkt sich vor Allem auf den Bau von Mehrfamilienhäusern aber auch öffentlichen Bauten, wie Schulen, Kindergärten und Pflegeheimen aus.⁷

Die Ressource Holz wird in Österreich auch nicht ausgehen. Waldfläche und Holzvorrat in Österreich nehmen die letzten 50 Jahre stetig zu, da trotz steigender Holzbautätigkeit nur rund 86 % des jährlichen Holzzuwachses genutzt werden. Laut Berechnungsmodellen würde bereits ein Drittel dieses Holzzuwachses genügen, um alle Bauvorhaben Österreichs im

⁵ Vgl. Wikipedia: Liste der Länder nach Waldfläche, https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_L%C3%A4nder_nach_Waldfl%C3%A4che (abgerufen am 06.03.2022)

⁶ Vgl. Proholz Austria: Wie viel wird mit Holz gebaut?, <https://www.proholz.at/wald-holz-klima/wie-viel-wird-in-oesterreich-mit-holz-gebaut> (abgerufen am 24.05.2022)

⁷ Vgl. Proholz Austria: Wie viel wird mit Holz gebaut?, <https://www.proholz.at/wald-holz-klima/wie-viel-wird-in-oesterreich-mit-holz-gebaut> (abgerufen am 24.05.2022)

Hochbau als Holzbauten errichten zu können.⁸ Dabei kritisch anzumerken ist allerdings, dass Österreich einer der größten Holzimporteure weltweit ist und sich die Einfuhr von Holz aus dem Ausland zwischen 2006 und 2020 fast verdoppelt hat.⁹

Doch was eine noch raschere Adaption des Holzbaus bremst, sind Gesetze, Normen und Förderungen, die vermehrt auf konventionelle mineralische Bauweisen ausgelegt sind.¹⁰

Durch mehrere Novellen bewegt sich die Bauordnung für Wien in kleinen Schritten seit 2001 in Richtung einer Gleichstellung von Holzbauweisen und konventionellen, mineralischen Bauweisen, vor allem in Bezug auf Brandschutz, dem bisher größten Hemmschuh des Erfolges von Holz- und Holzhybridbauweisen. So sind seit 2015 nach der OIB-Richtlinie 2 Holzbauten der Gebäudeklasse 5, also mit etwa sechs oberirdischen Geschossen, ohne zusätzliche Auflagen zulässig. Darüber sind aber nach wie vor spezielle Nachweise zur Einhaltung des Schutzniveaus zu bringen, was teils enorme Mehrkosten für Brandmelde- und Löschanlagen sowie bauliche Zusatzmaßnahmen (horizontale geschoßweise Brandschotte, Brandschutzverkleidung, etc.) bedeutet und deshalb von Bauträgern und Baufirmen bisher nicht wirtschaftlich darstellbar war.¹¹

Im europäischen Vergleich gibt es für Österreich jedenfalls noch Luft nach oben, denn in Ländern wie Frankreich, Großbritannien, Schweden und der Schweiz sind Holztragkonstruktion mit Gebäudehöhen von 30 Metern und darüber ohne Zusatzaufgaben zulässig.¹²

2.1.1. Öffentliche Wahrnehmung

Eine Umfrage mit 307 Teilnehmern aus dem Jahr 2017 der Firma Baukult ZT GmbH und Hasslinger Consulting zum Thema Holzbau bestätigt, was in der Regel intuitiv unterstellt wird. Holz wird in der Bevölkerung als warm, behaglich und natürlich wahrgenommen.¹³ Doch ob

⁸ Vgl. Proholz Austria: 10 Fakten zum Wald in Österreich, <https://www.proholz.at/wald-holz-klima/10-fakten-zum-wald-in-oesterreich> (abgerufen am 29.05.2022)

⁹ Vgl. Statista Research Department: Export- und Importwert der österreichischen Holzindustrie in den Jahren 2006 bis 2020, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/462367/umfrage/export-und-importwert-der-holzindustrie-in-oesterreich> (abgerufen am 20.08.2022)

¹⁰ Vgl. Schreglmann, Bernhard: Mehrgeschossiger Holzbau: es fehlt der Turbo, <https://immo.sn.at/immo-ratgeber/aktuelles-trends/mehrgeschossiger-holzbau-es-fehlt-der-turbo-105849115> (abgerufen am 09.07.2022)

¹¹ Vgl. Schuster, Nicole: Mehrgeschossiger Holzwohnbau in Österreich – Ein nachhaltiger, umsetzbarer Weg in die Zukunft?, Wien: Technische Universität Wien, 2019, S. 40 – 45

¹² Vgl. Isopp, Anne: Holz kann sehr viel: Gespräch mit Brandschutzexperte Reinhard Wiederkehr, In: Zuschnitt 59, Wien: ProHolz Austria, 2015, S. 16 f

¹³ Vgl. Hasslinger, Roswitha: Anforderungen an Eigentumswohnungen - Einstellung zu Holzbauweise, Wien: Baukult ZT GmbH, 2017

Holzbau nur durch seine angenehme Atmosphäre und grünes Image, den Charakter fragiler, ländlicher und teilweise temporärer Nutzbauten ablegen kann und den mineralischen Massivbauweisen in Ostösterreich den Rang ablauft, bleibt zu sehen.

Jedenfalls gewinnt er durch Änderungen in Gesetzen und intensive Werbekampagnen zunehmend Akzeptanz in Politik und Bevölkerung und erlaubt Entwicklungen, wie das 2020 fertiggestellte Holz-Hochhaus HoHo mit 84 Metern Gebäudehöhe in der Seestadt Aspern.

Dabei spielt vor allem die proHolz Austria, die Arbeitsgemeinschaft der österreichischen Holzindustrie, die sich selbst als Marketingeinrichtung und Sprachrohr zu Wald und Holz bezeichnet, mit Ihrer Kampagne „Holz ist Genial“ eine wichtige Rolle.¹⁴

Holzbau ist somit (zumindest medial) im Mainstream angekommen und viele der größten Bauträger und Immobilienprojektentwickler Österreichs schmücken sich mit dessen Federn. So entstehen nicht nur vereinzelte Wohnbauten in Randlagen, sondern inzwischen Ganze Quartiere in Holzbauweise im Zentrum Wiens, wie das Leopoldquartier der UBM. Hier sollen bis 2025 auf einem knapp 23.000 m² großen Areal Wohnungen, Apartments und Büros errichtet werden. Alles in vorgefertigter Holz-Hybridbauweise mit einer CO₂-neutralen Energieversorgung und unter Berücksichtigung von cradle-to-cradle-Prinzipien.¹⁵

Und obwohl sich der Holzbau bei Schulen, Kindergärten und Büros aufgrund seiner warmen, natürlichen und sympathischen Atmosphäre inzwischen großer Beliebtheit erfreut, ist der großvolumige mehrgeschoßige Wohnbau aus Holz vor allem im dichten urbanen Umfeld noch immer eine Besonderheit. Ob die Nachfrage also auch bei Käufern und Mietern von Eigentumswohnungen besteht, gilt es herauszufinden.

Betrachtet man zum Beispiel Suchanfragen auf der Website Google, lässt sich aber weder national noch international zunehmendes Interesse an Holzbau oder verwandten Themen (Holzhaus, Holzhybrid, Vorfertigung bzw. timber housing, timber construction, hybrid construction, prefabrication) ableiten. Anders als die Suchbegriffe *Nachhaltigkeit* bzw. *sustainability*, welche sich seit 2004 in einem merkbaren Aufwärtstrend befinden. Trends ist ein kostenloser Google-Service und wird oft benutzt, um öffentliches Interesse an Themen quantitativ zu bewerten, was sich unter anderem Aktientrader und Marketingexperten zu Nutze machen. Hierbei kann man die Häufigkeit gestellter Suchanfragen nach Zeiträumen und Regionen filtern und verschiedene Suchbegriffe einfach miteinander vergleichen.

¹⁴ Vgl. ProHolz Austria: <https://www.proholz.at/proholz-austria> (abgerufen am 16.08.2022)

¹⁵ Vgl. Leopold Quartier: <https://www.leopoldquartier.at/> (abgerufen am 10.07.2022)

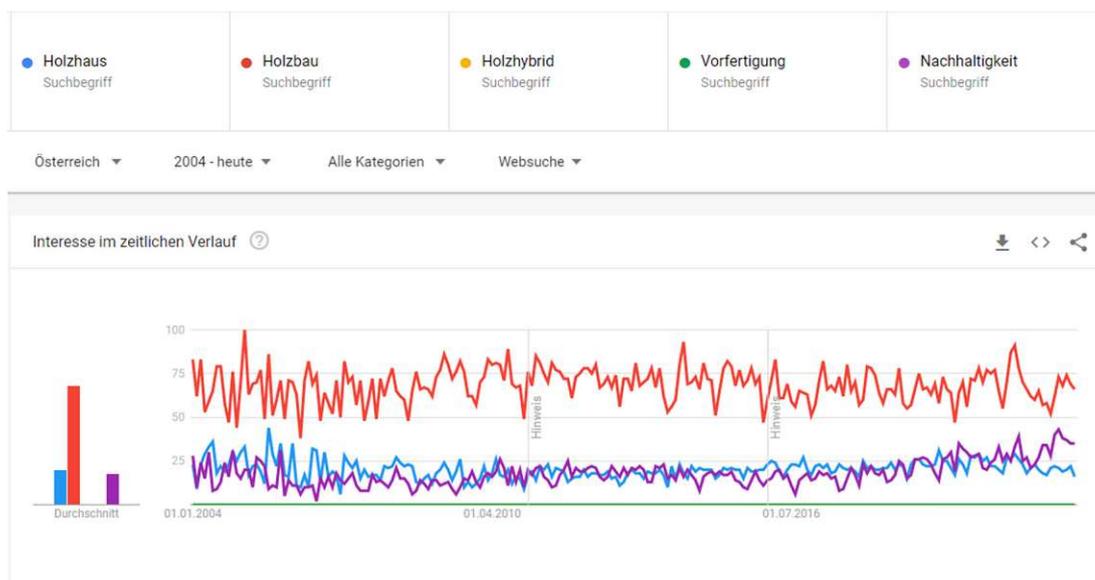


Abbildung 1: Häufigkeit von Suchbegriffen in Zusammenhang mit Holzbauweise national (Vgl. Google Trends, <https://trends.google.de/>)

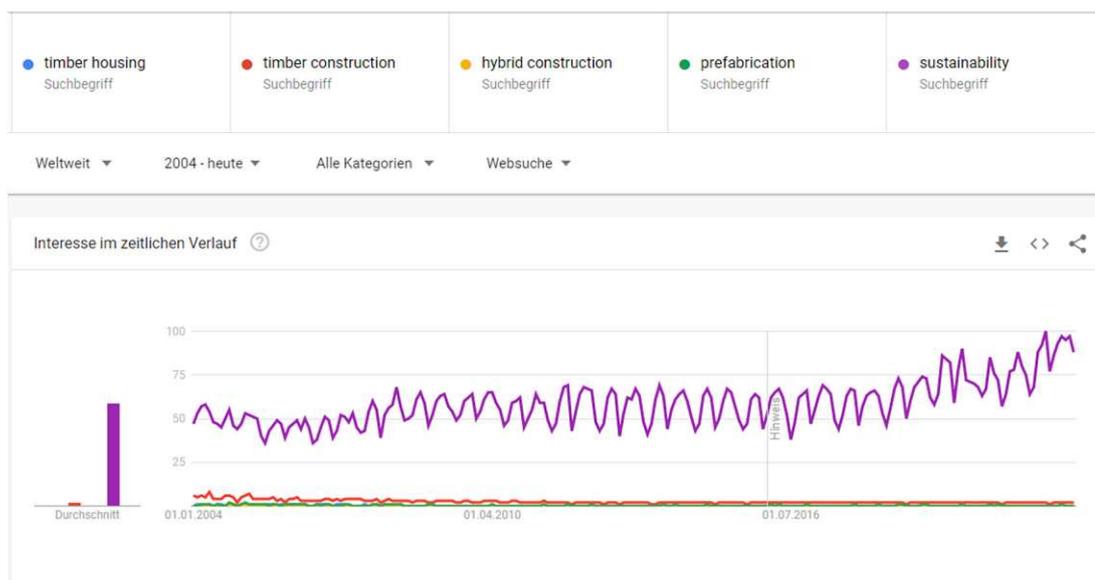


Abbildung 2: Häufigkeit von Suchbegriffen in Zusammenhang mit Holzbauweise international (Vgl. Google Trends, <https://trends.google.de/>)

Die Aussagekraft einer Google-Trends-Analyse ist in diesem Zusammenhang zu hinterfragen, jedoch kann man dadurch mutmaßen, dass der mediale Trend des Holzbaus eher innerhalb der Bau- und Immobilienbranche tobt und nicht vom Konsumenten und Endnutzer ausgeht. Klärend ist zu erwähnen, dass die nicht sichtbaren Trendlinien der beiden Grafiken, z.B. der

Begriff Holzhybrid im nationalen Vergleich, von den anderen ähnlich häufig gesuchten Begriffen und deren Trendlinien überdeckt wird.

2.1.2. Green-Deal und Ökologie

Mit dem EU Green Deal verfolgt die Europäische Union das Ziel eines klimaneutralen Kontinents bis zum Jahr 2050. Die Regulierung des Finanzmarkts, die sogenannte EU-Taxonomie, bildet - neben einigen anderen Initiativen mit Blick auf Klimaschutz und nachhaltiges Wirtschaften - das Kernstück der Bemühungen. Da die Bau- und Immobilienbranche laut einem Bericht der UN aus dem Jahr 2020 aber an knapp 40 % des globalen energiebezogenen CO₂ Ausstoßes verantwortlich ist, wobei allein 8 % auf die Zementindustrie entfallen, kommt diesem Sektor besonderes politisches Augenmerk zu.¹⁶ Beobachtet man die Entwicklung der vergangenen Jahre, kann aber, wie bereits erwähnt, auch unabhängig vom Green Deal ein steigendes Bewusstsein innerhalb der Branche und eine Tendenz zu ökologischerem Bauen erkannt werden.

Da die ESG-Richtlinie zur Kapitalmarktregulierung dazu führt, dass Finanzentscheidungen in Zukunft von ESG-Kriterien bestimmt werden, folgen institutionelle, aber auch private Investoren diesem Trend und üben somit Druck auf Immobilienentwickler und Bauträger aus. Objekte ohne belegbar nachhaltige Baumaßnahmen und Baudurchführung werden so in absehbarer Zeit nicht mehr finanzierbar und damit auch nicht mehr verkaufbar sein.¹⁷

Leider nimmt die Umsetzung nachhaltiger Projekte nur langsam Fahrt auf. In einer Umfrage unter Branchenvertretern aus dem Jahr 2021 gaben mehr als die Hälfte der Unternehmen an, das ESG noch keinen Einfluss auf aktuelle Projekte hätte, sie aber planen würden ESG-Kriterien bei zukünftigen Projekten verstärkt zu berücksichtigen. Bei knapp 12 % der Befragten fanden ESG-Kriterien gar keine Anwendung. Nur ein gutes Drittel aller befragten Unternehmen setzt bereits aktiv Vorgaben in Hinblick auf Nachhaltigkeit um.¹⁸

¹⁶ Vgl. United Nations Environment Programme, Global Alliance for Buildings and Construction: 2020 Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector, <https://wedocs.unep.org/handle/20.500.11822/34572> (abgerufen am 13.08.2022)

¹⁷ Vgl. Johannsen, Arne: Die Baubranche wird nachhaltig, <https://www.trend.at/geld/esg/baubranche-nachhaltig-investoren-11893500> (abgerufen am 20.02.2022)

¹⁸ Vgl. Marzahn, Benedict: Wettbewerbsfaktor Nachhaltigkeit: ESG in Immobilienprojekten, <https://www.alasco.de/wissen/ascalco-esg-academy/> (abgerufen am 25.05.2022)

Grund ist, dass nach wie vor viele Unsicherheiten über konkrete Maßnahmen und deren Auswirkungen im Zusammenhang mit ESG herrschen. So gab die Hälfte aller befragten an, dass Fehlende oder unklare Standards sowie geringes Wissen über geltende Regularien die größten Hindernisse bei der Integration von ESG sein. Fehlende personelle Ressourcen oder zu hohe Kosten wurden dabei nur als untergeordnet wahrgenommen.¹⁹ Umso mehr müssen sich auch Unternehmen in der Bau- und Immobilienbranche Kompetenzen und Know-How im Bereich nachhaltiges Bauen aneignen, um sich von Wettbewerbern abzuheben, dem Puls der Zeit zu folgen und nicht zuletzt der zukünftigen Rechtslage zu entsprechen. Denn auch wenn Investoren und Fondsmanager die treibende Kraft des Wandels sind, leisten sie keinen aktiven Beitrag zur operativen Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele, sondern in erster Linie die Projektentwickler.



Abbildung 3: Matrix zur Betroffenheit durch ESG-Regularien (Vgl. Marzahn, Benedict: Wettbewerbsfaktor Nachhaltigkeit: ESG in Immobilienprojekten, <https://www.alasco.de/wissen/ascalco-esg-academy/>)

Doch was ist ökologisch nachhaltig? Ökologie ist grundsätzlich die Lehre vom Haushalt der Natur. Die Bauökologie im Speziellen beschäftigt sich mit den Stoffen, die zum Bauen verwendet werden, der Energie welche bei deren Herstellung, aber auch für deren Entsorgung erforderlich ist, sowie deren Toxizität, also ihr negativer Einfluss auf die Umwelt. Idealerweise sind Baustoffe Teil eines dauerhaften (nachhaltigen) Kreislaufsystems, wie man sie in der Natur zuhauf beobachten kann. Denn je früher ein Material nicht mehr benutzt werden kann und deponiert werden muss, desto höher der Einfluss seines Primärenergiebedarfs.²⁰

¹⁹ Vgl. Marzahn, Benedict: Wettbewerbsfaktor Nachhaltigkeit: ESG in Immobilienprojekten, <https://www.alasco.de/wissen/ascalco-esg-academy/> (abgerufen am 25.05.2022)

²⁰ Vgl. Bölskey, Elmer et al.: Naturwissenschaftliche Grundlagen zu Baustofflehre, Wien: Institut für Hochbau und Technologie, 2014, S. 147

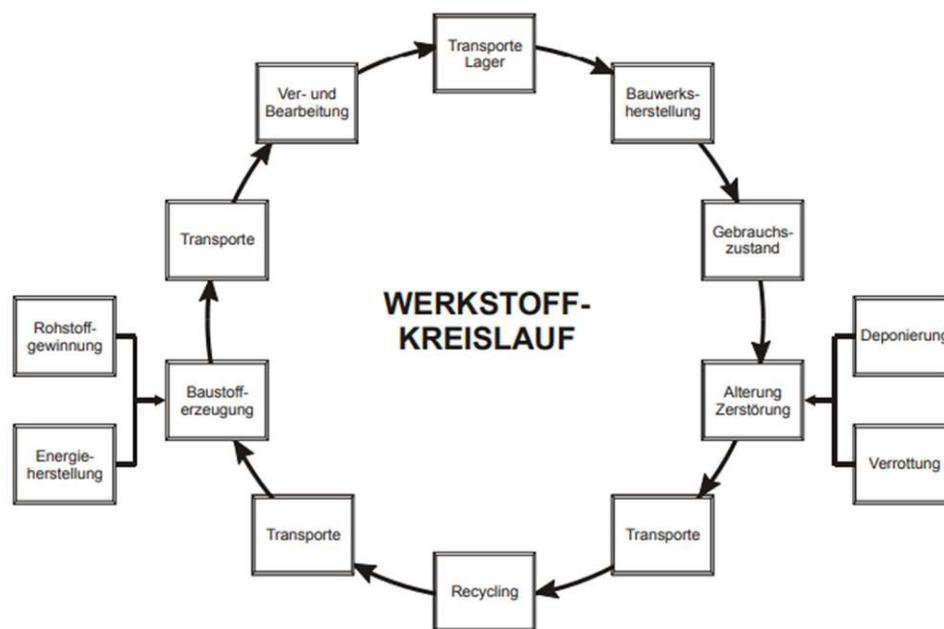


Abbildung 4: Der Werkstoffkreislauf als Ökokreislauf (Bölcskey, Elmer et al.: *Naturwissenschaftliche Grundlagen zu Baustofflehre*, Wien: Institut für Hochbau und Technologie, 2014, S. 148)

Die Wahl des Baumaterials kann also einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, langfristig die Treibhausgasemissionen der Baubranche zu reduzieren. Es werden Ökobilanzen einzelner Baustoffe erstellt, um eine Vergleichbarkeit über den gesamten Lebenszyklus der Materialien zu schaffen. Dabei werden der Primärenergiebedarf, die eingelagerte Menge an Kohlenstoff sowie einige andere Umweltverträglichkeitsfaktoren berücksichtigt und so eine Wirkungsabschätzung getroffen. Im Zusammenhang mit Holz als Baumaterial wird vor allem auf den positiven *carbon footprint* verwiesen, also sein Potential, durch die temporäre Speicherung von Kohlenstoff mehr des schädlichen Treibhausgases CO₂ zu binden, als bei der Herstellung, Verwendung und Entsorgung des Baustoffes freigesetzt werden. Denn bei der Photosynthese werden mittels Sonnenenergie und Wasser große Mengen an Kohlenstoffdioxid in Kohlenhydrate (Glucose) umgewandelt, in den Pflanzen eingelagert und Sauerstoff freigesetzt. So speichert ein Kubikmeter Holz mehr als das Doppelte seines Gewichtes an CO₂.²¹

Je höher also der Anteil an Holzprodukten in einem Gebäude, desto besser für die CO₂-Bilanz und somit unmittelbar für das Klima. Aufgrund der verhältnismäßig großen Kubatur ist dies idealerweise mit der Verwendung von Holz in der Primärtragkonstruktion zu erzielen. Aber

²¹ Vgl. Weisgram, Wolfgang: *Wald schafft Luft*, In: ProHolz Austria Edition 11, Wien: ProHolz Austria, 2012, S. 7ff

nicht nur; auch Fassadenverkleidungen, Fenster und Bodenbeläge aus dem organischen Werkstoff haben positiven Einfluss.

Im Gegensatz zur weitläufigen Meinung, kann aber auch Beton zum Klimaschutz beitragen. Beton ist jetzt schon zu 96 % recyclebar, wird aber aufgrund der hohen Kosten zu selten wiederaufbereitet, sondern deponiert.²² Außerdem arbeiten Wissenschaftler bereits daran den Primärenergiebedarf bei der Herstellung von Zement zu senken oder diesen sogar CO₂-neutral zu machen. Bis diese Technologien allerdings zu marktgerechten Preisen verfügbar sind, wird noch Zeit vergehen.²³

Ergänzend anzumerken ist, dass mit einer längeren technischen und wirtschaftlichen Nutzungsdauer (vgl. Lebenszyklus) von Gebäuden auch proportional die Speicherwirkung und damit der positive Effekt auf die CO₂-Bilanz zunimmt.²⁴ Unabhängig vom verwendeten Baumaterial sollte dementsprechend auf eine möglichst langfristige Nutzung und gegebenenfalls Umnutzung, Flexibilität und Anpassbarkeit an die wechselnden Anforderungen und im Vordergrund stehen.

2.1.3. *Bewertbarkeit von Nachhaltigkeit - Zertifizierungen*

Um sich auf eine allgemein anerkannte Auffassung von Nachhaltigkeit zu verständigen, wurde versucht die Grundlagen zur Beschreibung und Beurteilung der Nachhaltigkeit von Einzelbauwerken in der *ISO 15392:2008 "Sustainability in building construction - General principles"* bzw. der *DIN EN 15643-1:2010 "Nachhaltigkeit von Bauwerken - Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden - Teil 1: Allgemeine Rahmenbedingungen"* festzuhalten. Die einzelnen Teilaspekte von Nachhaltigkeit wurden hier in drei Gruppen (Ökologische, soziale und ökonomische Qualität) gegliedert und Mindestkriterien zu deren Erfüllung definiert.²⁵ Wo anfänglich vorrangig ökologische und energetische Qualitätskriterien berücksichtigt wurden, fließen inzwischen auch soziale und ökonomische Aspekte in nationale und

²² Vgl. Bölskey, Elmer et al.: *Naturwissenschaftliche Grundlagen zu Baustofflehre*, Wien: Institut für Hochbau und Technologie, 2014, S. 148

²³ Vgl. Lossau, Norbert: *So soll Beton Klimaschützer werden*, <https://www.welt.de/wissenschaft/article212471801/Neuer-Beton-soll-kein-CO2-mehr-verursachen.html> (abgerufen am 24.05.2022)

²⁴ Vgl. Kaufmann, Hermann; Krötsch, Stefan; Winter, Stefan: *Atlas Mehrgeschossiger Holzbau*, München: Detail Business Information, 2017, S. 24 - 29

²⁵ Vgl. Lützkendorf, Thomas: *Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben*, <https://informationsdienst-holz.de/urbaner-holzbau/kapitel-3-zukunftsfaehiger-baustoff/nachhaltiges-planen-bauen-und-betreiben> (abgerufen am 26.05.2022)

internationale Zertifizierungssysteme ein, um eine transparente, nachvollziehbare und für Stakeholder relevante Bewertung von Bauwerken zu ermöglichen.

Vorreiter wie BREEAM und LEED, die vor allem in einem internationalen Kontext Gewicht haben, werden durch nationale Zertifikate zweiter Generation, wie DGNB in Deutschland bzw. ÖGNI und ÖGNB in Österreich ergänzt.

Die Vorteile des Holzbaus zeigen sich, wie im Punkt 2.1.2 bereits kurz erwähnt, im Bereich der Ökobilanz und den geringen Aufwänden bei nicht erneuerbarer Primärenergie sowie nicht erneuerbaren Rohstoffen, die in vielen Zertifizierungssystemen einen hohen Stellenwert haben. Ökobilanzen versuchen den gesamten Lebenszyklus des Bauwerks (= Lebenszyklusanalyse) und alle damit verbundenen Umwelteinwirkungen zu betrachten, von der Rohstoffgewinnung, der Aufbereitung und Herstellung, über die Nutzung bis zur Entsorgung bzw. zum Recycling. Ökobilanzen sind aktuell allerdings nur bei den Systemen BREEAM und DGNB verpflichtend zu erstellen. Andere Systeme haben zwar Vorgaben für die Auswahl des Baumaterials, diese beziehen sich aber nicht auf die gesamte Lebensdauer und fallen in der Regel weniger ins Gewicht.²⁶

Es muss klar gesagt werden, dass allein die Verwendung von Holz als Baumaterial nicht eine nachhaltige Immobilie kennzeichnen kann. Die Erreichung der gesteckten Ziele in Form von genereller CO₂-Einsparung oder einer konkret angestrebten Zertifizierung kann dadurch aber – unter Voraussetzung einer Herkunft des Holzes aus nachhaltigen Quellen – sinnvoll unterstützt werden.

2.2. Holzbauweise(n)

Um im Rahmen dieser Arbeit sinnvoll über Holzbau zu sprechen, sind verschiedene Holzbauweisen zu differenzieren und es muss festgelegt werden, welche der gegenständlichen Untersuchung zugrunde gelegt wird.

Dabei sind zuallererst Stab- und Massivbauweisen zu unterscheiden. Zu den Stabbauweisen zählen Fachwerke sowie Skelett- und Rahmenbauweisen, welche allgemein betrachtet unter die Leichtbauweisen fallen. Hier werden materialschonend filigrane Tragstrukturen aus Balken und Trägern ausgebildet, um Lasten aufzunehmen und abzuleiten. Die Dimension

²⁶ Vgl. Ebert, Thilo et al.: Zertifizierungssysteme für Gebäude, München: Institut für internationale Architektur-Dokumentation, 2010, S. 96

dieser Tragelemente war anfänglich durch den naturgewachsenen Baum beschränkt, konnte später aber durch die Weiterentwicklung von Holztechnologien, wie Brettschichtholz, für Konstruktionen mit größeren Spannweiten und höheren, homogeneren mechanischen Anforderungen angepasst werden.²⁷ Um zum Beispiel im Wohnbau eine dichte Gebäudehülle zu erhalten, werden diese meist in einem zweiten Schritt mit plattenförmigen Holzwerkstoffen beplankt und die entstehenden Zwischen- und Hohlräume mit Dämmung hinterfüllt. Vorteile dieser Bauweise sind vor allem der sparsame Umgang mit Material, das sehr geringe Gewicht und die schlanken Bauteile. Eine Weiterentwicklung der Stabbauweise ist die Holzrahmen- oder Holztafelbauweise. Dabei werden stabförmige Tragelemente mit deren flächiger Beplankung im Werk bereits mit allen Einbauten, Ausschnitten und teils Oberflächen zu Wand-, Decken- oder Raumelementen zusammengefügt.

Bei der zweiten Kategorie, also der Massivbauweise, handelt es sich um eine Baupraxis, die erst im Zuge der modernen Holzverarbeitung möglich wurde. Wie überdimensionale Holzwerkstoffplatten werden durch verleimtes oder verdübeltes Brettsperrholz oder Brettstapelholz, gesamte Wand- oder Deckenelemente gefertigt. Statisch sind diese Elemente flächig und ungerichtet, also wie Scheiben oder Platten zu betrachten.

Unabhängig, ob Holzrahmen-, Holztafel- oder Massivbauweise können die Elemente geschützt vor Wiedereinflüssen mit hoher Präzision in Hallen gefertigt werden und müssen auf der Baustelle nur noch kraftschlüssig verbunden werden. Der Vorfertigungsgrad kann durch die Vereinheitlichung und den damit einhergehenden hohen Wiederholungsfaktor der einzelnen Elemente zusätzlich optimiert werden. Detailliertere Information zur Vorfertigung finden Sie unter Punkt 2.2.3 – Vorfertigung.

Eine Weiterentwicklung der Elementbauweisen ist die sogenannte Modulbauweise. Dabei wird ein noch höherer Grad an Vorfertigung erreicht und werksseitig selbsttragende Raumzellen aus Holzrahmen-, Holztafel- oder Massivbauelementen gefertigt. Obwohl durch Modulbauweisen noch kürzere Bauzeiten erreicht werden können, haben diese auch nicht unwesentliche Nachteile. Der Transport ist, gegenüber reinen Elementbauweisen ineffizienter und durch ihre selbsttragende Eigenschaft sind Tragelemente, wie Wände und Decken immer doppelt vorhanden, wodurch die Flächeneffizienz gegenüber Elementbauweisen leidet. Ein weiterer nicht unwesentlicher Nachteil von Modulbauweisen ist die Einschränkungen der Flexibilität durch starre, im Regelfall unveränderliche

²⁷ Vgl. Cheret, Peter; Schwaner, Kurt: Holzbausysteme – eine Übersicht, <https://informationsdienst-holz.de/urbaner-holzbau/kapitel-4-der-zeitgenoessische-holzbau/holzbausysteme-eine-uebersicht> (abgerufen am 27.05.2022)

Raumzellen, vor allem in Hinblick auf Um- bzw. Nachnutzung und somit auch auf die Nachhaltigkeit des gesamten Gebäudes (vgl. Punkt 2.1.2 – Green Deal und Ökologie).

Vergleicht man die Wirtschaftlichkeit von Stab- und Elementbauweisen, stellt man fest, dass trotz des sparsamen Materialeinsatzes der Stabbauweisen, der hohe Arbeitsaufwand und damit die höheren Lohnkosten sich letztendlich stärker auf den Errichtungskosten auswirken als die höheren Transport-, Manipulations- und Materialkosten der Massivbauweisen. Somit kann man abschließend festhalten, dass zum aktuellen Zeitpunkt Element- oder Modul-Holzbauweisen gesamtheitlich betrachtet meist kostengünstiger zu errichten sind.²⁸

Überwiegend werden Holzbauten heutzutage außerdem als Hybridbauten geplant und errichtet, also unter Einsatz verschiedener Baustoffe, je nachdem wofür sie sich am besten eignen. Für erdberührte Bauteile mit hoher Feuchtigkeitsbelastung oder Fluchttieghäuser mit Brandschutzanforderung bietet sich eine Kombination mit mineralischen Bauweisen an. Werden größere Spannweiten oder höhere Steifigkeiten bei gleichbleibender gewichtssparender Konstruktion benötigt, wird oft auf Stahlelemente zurückgegriffen, um den Holzbau sinnvoll zu unterstützen.²⁹

Unabhängig von der Art des Holzbausystems ist aber immer von einem höherem Planungsaufwand in frühen Projektphasen, gegenüber konventionellen mineralischen Bauweisen auszugehen. Durch die frühe Planungssicherheit verringern sich dafür entsprechend ressourcenintensive und fehleranfällige Prozesse, die bei Massivbauweisen oft erst während der Ausführungsphase stattfinden.³⁰ (Vgl. Punkt 2.2.4 – Planungsprozess)

Wenn man im Zuge der Arbeit und gemäß ihrem Titel von Holzbau mit einem hohen Vorfertigungsgrad spricht, sind im Regelfall Massiv-, Rahmen- oder Tafelbauweisen gemeint, welche in weiterer Folge dem konventionellen Stahlbetonbau gegenübergestellt werden sollen. Eine Differenzierung in Element- und Modul- oder Hybridbauweisen wird dabei nicht getroffen, da der Einsatz stark projektabhängig ist, sie sowohl in Hinblick auf Kosten und Bauzeiten vergleichbar sind und auch oft kombinierte Bauweisen verwendet werden.

²⁸ Vgl. Steiger, Ludwig: Basics Konstruktion Holzbau, Basel: Birkhäuser Berlin, 2017, S. 49

²⁹ Vgl. Kaufmann, Hermann; Krötsch, Stefan; Winter, Stefan: Atlas Mehrgeschossiger Holzbau, München: Detail Business Information, 2017, S. 41 - 44

³⁰ Vgl. Cheret, Peter; Schwaner, Kurt: Holzbausysteme – eine Übersicht, <https://informationsdienst-holz.de/urbaner-holzbau/kapitel-4-der-zeitgenoessische-holzbau/holzbausysteme-eine-uebersicht> (abgerufen am 27.05.2022)

2.2.1. *Definition mineralischer Massivbauweisen*

Als bewährte Konstruktionssysteme im österreichischen Raum werden heutzutage vor allem mineralische Massivbauweisen eingesetzt. Dabei bildet diese Bezeichnung einen Sammelbegriff für alle anorganischen nichtmetallischen Baustoffe aus kristallinen Bestandteilen.³¹ Dabei sind keramische Baustoffe, wie Ziegelmauerwerk, und mit Bindemittel gebundene mineralische Bauweisen, wie Beton oder Schalmauersteine, voneinander zu unterscheiden.³² Für den modernen, mehrgeschoßigen und großvolumigen Wohnbau werden, vor allem wegen der geringen Personal- und Materialkosten und verhältnismäßig kurzen Errichtungszeit, Fertig- und Halbfertigteile aus Stahlbeton verbaut, welche auch im Folgenden der Holzbauweise gegenübergestellt werden. Ziegelbauweisen kommen eher bei kleinvolumigen Bauvorhaben, wie Einfamilien- und Reihenhäusern zum Einsatz, erfreuen sich aber nach wie vor großer Beliebtheit (siehe dazu Kapitel 3.1.1.).

2.2.2. *Unterschiede zu mineralischen Bauweisen*

Holz ist ein organischer, gewachsener Werkstoff mit anisotropen Eigenschaften, der sich vor allem durch seine geringe Wärmeleitfähigkeit und geringe Dichte, aber auch zum Beispiel durch seine Brennbarkeit von Beton oder Ziegel unterscheidet.³³ Bei der Verwendung von Holzwerkstoffen muss entsprechend auf andere Aspekte als bei konventionellen mineralischen Baustoffen geachtet werden, um eine sichere, dauerhafte und behagliche Wohnnutzung gewährleisten zu können. Dafür bietet diese Konstruktionsweise aber auch einige bedeutsame Vorteile gegenüber mineralischen Baustoffen. Folgend werden kurz die relevantesten Themen gegenübergestellt.

Brandschutz

Holzwerkstoffe werden gemäß ÖNORM B 3806 bzw. ÖNORM EN 13501-1 zwar als brennbar eingestuft, sind aufgrund ihres Abbrandverhaltens aber inzwischen als Tragkonstruktion für mehrgeschoßige Gebäude zugelassen. Holz ist ein schlechter Wärmeleiter und erwärmt sich bei einem Brand nur in den Randzonen; hier kommt es aber aufgrund des überwiegend organischen Aufbaus schon ab dem Beginn des Brandes zu Veränderungen der Struktur,

³¹ Vgl. Wikipedia: Mineralischer Baustoff, https://de.wikipedia.org/wiki/Mineralischer_Baustoff (abgerufen am 09.07.2022)

³² Vgl. Bölcskey, Elmer et al.: Naturwissenschaftliche Grundlagen zu Baustofflehre, Wien: Institut für Hochbau und Technologie, 2014, S. 28 - 35

³³ Vgl. Bölcskey, Elmer et al.: Naturwissenschaftliche Grundlagen zu Baustofflehre, Wien: Institut für Hochbau und Technologie, 2014, S. 27

welche den tragenden Querschnitt verringert. Das Verkohlen des Holzes bremst den Abbrand weiter und verzögert das Versagen des Bauteils bis irgendwann die Lasten nicht mehr aufgenommen werden können.

Durch spezielle Verkleidungen, Anstriche, Imprägnierungen oder Kühlung (Besprinklerung) kann der Brandwiderstand von Holz- und Holzwerkstoffen jedoch weiter verbessert werden. Mineralische Bauteile versagen erst unter Brandlast, wenn die Bewehrung so weit erwärmt wurde, dass Sie ihre Funktion nicht mehr erfüllen kann oder der Baustoff selbst durch die hohen Temperaturen brüchig wird.³⁴

Unabhängig von der Tragstruktur ist besondere Sorgfalt beim Einsatz von Holz- und Holzwerkstoffen als Fassadenbekleidung geboten. Hier sind ausreichende Abstände von Fensteröffnungen oder geschoßweise Brandsperren zu berücksichtigen, um einen Brandüberschlag zu unterbinden.³⁵

Schallschutz

In puncto Anforderungen an Trennbauteile zwischen Wohneinheiten und zu allgemeinen Bereichen (Erschließung, etc.), aber auch Außenbauteile zur Optimierung des Schallschutzes kann bei Leichtbauweisen auf zwei Maßnahmen zurückgegriffen werden. Durch die Erhöhung der Masse kann die Erregbarkeit gesenkt werden. Durch Entkoppelung (Masse-Feder-Prinzip oder Mehrschaligkeit) kann vor allem die Übertragung von Körperschall unterbunden werden.³⁶ Massive Bauweisen haben aufgrund ihrer höheren Rohdichten mehr Masse und weisen damit eine geringere Erregbarkeit gegen Luftschall, dafür eine bessere Übertragung von Körperschall auf.

Baustoff	Leichtbeton	Holz	Mauerwerk	Normalbeton	Stahl
Rohdichte [kg/m ³]	400 - 2000	400 - 900	1700 - 1800	2000 - 2600	≈ 7850 ≙ Reindichte

Abbildung 5: Rohdichten von Baustoffen (Bölcskey, Elmer et al.: *Naturwissenschaftliche Grundlagen zu Baustofflehre*, Wien: Institut für Hochbau und Technologie, 2014, S. 72)

³⁴ Vgl. Bölcskey, Elmer et al.: *Naturwissenschaftliche Grundlagen zu Baustofflehre*, Wien: Institut für Hochbau und Technologie, 2014, S. 141 - 142

³⁵ Vgl. Teibinger, Martin: *Brandschutz im Holzbau*, Wien: Holzforschung Austria, 2007

³⁶ Vgl. Rabold, Andreas: *Schallschutz im Holzbau*, <https://informationsdienst-holz.de/urbaner-holzbau/kapitel-4-der-zeitgenoessische-holzbau/schallschutz-im-holzbau/> (abgerufen am 06.03.2022).

Feuchtigkeit

Durch seinen zellulären Aufbau hat Holz ein ausgeprägtes hygroskopisches Verhalten; zieht Wasser also an und bindet es. Eine gewisse Holzfeuchte (Ausgleichsfeuchte) ist normal und unterliegt natürlichen Schwankungen.³⁷ Der Schlüssel für eine lange Lebensdauer ist allerdings, Holz vor übermäßiger und vor allem unentdeckter Feuchtigkeit zu schützen. Schäden entstehen häufig durch Leitungsgebrechen, Fehler bei den Abdichtungen und Kondensat durch mangelhafte Dampfsperrenanschlüsse oder andere bauphysikalische Mängel. Wird eine starke Durchfeuchtung zu spät bemerkt, kann es zu irreparablen Schäden kommen, die durch Trocknung nicht mehr behebbar sind, sondern nur durch einen kompletten Rückbau und Tausch der betroffenen Elemente.³⁸

Sommerlicher Wärmeschutz

Mit steigenden Außentemperaturen hat der Schutz vor sommerlicher Überhitzung in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Aufgrund der geringeren Speichermasse haben Holzbauweisen einen geringfügigen Nachteil gegenüber mineralischen Bauweisen, die träger auf Temperaturschwankungen reagieren. Da die solaren Einträge im Zusammenhang mit sommerlicher Überwärmung aber einen viel größeren Einflussfaktor als die vorhandene Speichermasse darstellen, kann durch intelligente Planung, gewissenhafte Bedienung oder gegebenenfalls Steuerung von Beschattungselementen und vor allem durch einen möglichst hohen natürlichen Luftwechsel effektiv entgegengewirkt werden. Im Falle einer aktiven Kühlung des Innenraums konnte nachgewiesen werden, dass die mangelnde Speichermasse der Holzbauweise bei einem intelligenten Gebäudekonzept so gut wie irrelevant ist.³⁹

Schädlingsbefall

Anders als mineralische Baustoffe, sind organische Baustoffe, wie Holz, anfällig gegenüber anderen Organismen. Für Pilze und Insekten kann es nämlich als Lebens- und Nahrungsmittel dienen, wenn die richtigen Bedingungen vorherrschen. Dabei ist hauptsächlich erhöhte Feuchtigkeit als Nährboden für Schädlingsbefall verantwortlich. Dies kann jedoch im Regelfall

³⁷ Vgl. Teischinger, Alfred: Wechselwirksam – Holz und Feuchtigkeit, In: Zuschnitt, Nr. 22, Wien: ProHolz Austria, 2006, S. 23 - 24

³⁸ Vgl. Soluto GmbH: Wasserschäden im Holzbau, <https://www.soluto.cc/ratgeber/wasserschaeden-im-holzbau-bis-zu-20-prozent-aller-holzneubauten-haben-ein-schimmelproblem/> (abgerufen am 16.05.2022)

³⁹ Vgl. Kaufmann, Hermann; Krötsch, Stefan; Winter, Stefan: Atlas Mehrgeschossiger Holzbau, München: Detail Business Information, 2017, S. 88 - 90

mit konstruktivem und chemischem Holzschutz verhindert werden. Ist ein Bauteil aber zum Beispiel bereits mit Schimmel befallen, hilft meistens kein Weg am Rückbau vorbei.⁴⁰

Gewicht

Holz hat durch seine geringe Rohdichte bei gleicher Bauteildicke nur etwa die Hälfte des Gewichtes einer Stahlbetonwand.⁴¹ Massebezogen sind deshalb die relevanten technischen Kenngrößen und mechanischen Festigkeiten höher als die anderer Baustoffe. Dies wirkt sich positiv auf die wirtschaftliche Dimensionierung von Tragwerken und Fundamenten aus, kann aber zum Beispiel auch den CO₂-Ausstoß des erforderlichen Transports positiv beeinflussen. Besonders hilfreich ist dies auch oft bei Sanierungen und Aufstockungen, bei denen auf ein bestehendes Tragwerk aufgebaut werden muss.

Wärmeschutz

Massivholzwände, die hauptsächlich aus Nadelholz bestehen, haben mit einem Lambdawert von $\lambda = 0,13 \text{ W/mK}$ eine Wärmeleitfähigkeit, die weniger als ein Fünftel der gängigen Mauerwerkswände und nur ein Zwanzigstel von Beton beträgt. Ergibt sich so bei einer zehn Zentimeter dicken Brettsperrholzwand eine äquivalente Dämmfähigkeit von drei Zentimetern, kann man bei mineralischen Bauweisen oft nur von einer äquivalenten Dämmdicke von weniger als einem Zentimeter ausgehen.⁴² Die Gesamtdicke der Bauteile mit thermischen Anforderungen kann so optimiert und eine Flächenmehrung erzielt werden.

2.2.3. *Vorfertigung*

Wie bereits unter Punkt 2.2 erwähnt, ist einer der größten Vorteile moderner Holzbauweisen die Möglichkeit eines hohen Vorfertigungsgrades. Diese kann von der Vorfertigung einzelner Wand- und Deckenelemente bis hin zur Vorfertigung ganzer Raumzellen inklusive aller Beläge, haustechnischer Einbauten und Fassadenelementen reichen.

⁴⁰ Vgl. Pfabigan, Notburga: Chemischer Holzschutz: Übel oder Notwendigkeit?, In: Zuschnitt, Nr. 21, Wien: ProHolz Austria, 2006, S. 18f

⁴¹ Vgl. Bölskey, Elmer et al.: Naturwissenschaftliche Grundlagen zu Baustofflehre, Wien: Institut für Hochbau und Technologie, 2014, S. 72

⁴² Vgl. Borsch-Laaks, Robert: Wärmeschutz im Holzbau, <https://informationsdienst-holz.de/urbaner-holzbau/kapitel-4-der-zeitgenoessische-holzbau/waermeschutz-im-holzbau> (abgerufen am 26.05.2022)

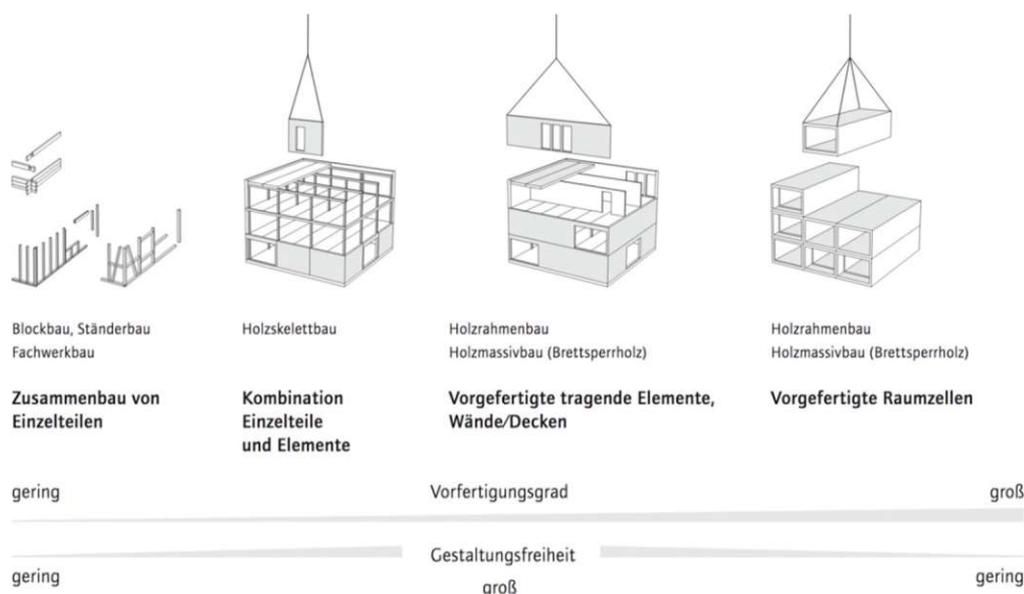


Abbildung 6: Grade der Vorfertigung (Schober, Peter: Die Logik der Vorfertigung, In: Zuschnitt, Nr. 50, Wien: ProHolz Austria, 2013, S. 12)

Für solche Element- und Modulbauweisen eignen sich die Holzrahmen- und die Holzmassivbauweise, wobei für Modulbauweisen mit sehr hohen Vorfertigungsgraden im Regelfall der Holzrahmenbau die wirtschaftlicheren Ergebnisse erzielt. Unter anderem ist ein Nachteil der Holzmassivbauweise, dass die Elemente oder Zellen in der Regel nicht von regulären Zimmereibetrieben hergestellt werden können, sondern nur von Brettspertholzproduzenten.⁴³ Da es in Österreich aktuell nur in etwa ein Dutzend dieser Hersteller gibt, die über Infrastruktur, Knowhow und Erfahrung bei der Umsetzung von Großprojekten verfügen, sind die Kapazitäten begrenzt und man muss mit Lieferengpässen und überhöhten Preisen rechnen.^{44 45}

Vorfertigung von Elementen oder Modulen bedeutet eine – oft serielle – Herstellung unter kontrollierten, witterungsgeschützten Bedingungen unter Zuhilfenahme von CNC-gesteuerten Maschinen. Dadurch kann eine hohe Prozess- und Produktqualität bei zugleich sehr genau kalkulierbaren Zeit- und Ablaufplänen garantiert werden.

Der Grad der Vorfertigung unterscheidet sich von Projekt zu Projekt auf Basis der Bauaufgabe, aber auch der vorherrschenden Rahmenbedingungen. Transport, Logistik und

⁴³ Vgl. Schober, Peter: Die Logik der Vorfertigung, In: Zuschnitt, Nr. 50, Wien: ProHolz Austria, 2013, S. 12 - 13

⁴⁴ Vgl. Jauk, Günther: Die größten Brettspertholz-Produzenten 2019, <https://www.holzkurier.com/holzprodukte/2020/01/die-groessten-brettspertholz-produzenten-2019.html> (abgerufen am 29.05.2022)

⁴⁵ Vgl. Isopp, Anne et al.: Welches Potenzial steckt in der Vorfertigung?, In: Zuschnitt, Nr. 50, Wien: ProHolz Austria, 2013, S. 17

Montage müssen bei der Festlegung des Vorfertigungsgrades von Anfang an mitgedacht werden. Ein serielles Konzept, wie ein Hotel auf der grünen Wiese wird sich eines anderen Systems und Grades der Vorfertigung bedienen als ein Lückenverbau im urbanen Umfeld, der aufgrund unterschiedlichster Nutzungen eine hohe Flexibilität im Grundriss erfordert. Steht das System, beginnt parallel zur Architekturplanung auch bereits die Detail- und Werkplanung; es bleibt nichts dem Zufall überlassen. Das wirkt sich auch auf die Baustelle aus: gibt es keine Verzögerungen durch Witterung und Logistik, kann der Rohbau mehrgeschoßiger Wohnbauten in wenigen Wochen anstatt bisher in sechs bis acht Monaten stehen.

Als eine der Einschränkungen von vorgefertigten Holzbausystemen soll dennoch ebendieser erhöhte Planungsaufwand in frühen Projektphasen und die entsprechend geringere Flexibilität in späteren Projektphasen, vor allem während der Errichtung und bei Anpassungen nach Fertigstellung, genannt werden.⁴⁶ Einzige Ausnahme sind massive Holzbausysteme, bei denen, anders als bei Stahlbeton-Fertigteilen, auch noch vor Ort mit einfachen Mitteln (Stichsäge, etc.) Anpassungen durchgeführt werden können, ohne die bauphysikalischen oder statischen Eigenschaften der Elemente zu kompromittieren; dies sollte jedoch Notfällen vorbehalten bleiben.

Über die gesamte Projektlaufzeit betrachtet, handelt es sich jedoch, wie bereits mehrfach erwähnt, um eine Verschiebung des Planungsaufwandes und nicht um einen Mehraufwand.

2.2.4. *Planungsprozess*

Der hohe Vorfertigungsgrad kann einerseits Zeit sparen und die Ausführungsqualität beträchtlich steigern, bedingt aber auch zusätzlich eine frühe Einbindung des ausführenden Unternehmens. Da sich dank digitaler Verfahrenstechniken Toleranzen im Holzbau teilweise im Millimeterbereich bewegen und alles rechtzeitig im Werk eingebaut werden muss, sind alle Planungsentscheidungen vor Beginn der Produktion zu treffen und nicht erst auf der Baustelle. Dies erfordert hohe Disziplin, nicht nur von den Planern und Ausführenden, sondern auch von den Bauherren. So verschiebt sich ein Großteil des Planungsaufwandes von der Ausführungsphase in die Grundlagenermittlung sowie die Vorentwurfs- und Entwurfsphase. Es kann argumentiert werden, dass der Planungsaufwand insgesamt sogar geringer wird, da durch die systematischen Gegebenheiten des Holzbaus viel früher alle

⁴⁶ Vgl. Isopp, Anne et al.: Welches Potenzial steckt in der Vorfertigung?, In: Zuschnitt, Nr. 50, Wien: ProHolz Austria, 2013, S. 15 - 17

Rahmenbedingungen und Parameter für die Planer feststehen. Varianten, Revisionen und etwaige Änderungen können somit auf ein Minimum reduziert werden. Bis zur Errichtung sollte die Ausführungsplanung dann bereits in einem Detailgrad abgeschlossen sein, dass nur noch Werks- und Montagepläne erstellt und freigegeben werden müssen.

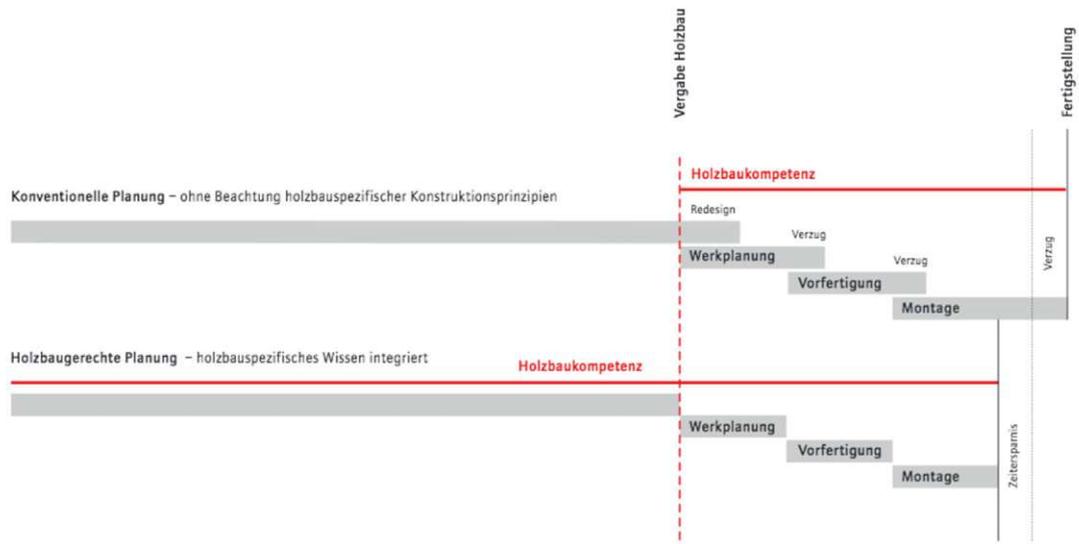


Abbildung 7: Vergleich des Planungs- und Ausführungsprozesses (Lattke, Frank; Stieglmeier, Manfred: Holzbaugerechter Planungsprozess, In: Zuschnitt, Nr. 70, Wien: ProHolz Austria, 2018)

Der aus konventionellen Bauweisen gewohnte Planungs- und Ausführungsprozess mit der linearen Abfolge von Planung, Ausschreibung, Vergabe und Ausführungsplanung sowie einer gewerkweisen Trennung der Ausführung gestaltet sich im Holzbau als Hindernis und Fehlerquelle.⁴⁷

Deshalb ist eine Minimierung von Schnittstellen anzustreben und bei der Vergabe der Planungskonsulenten auf ausreichend Erfahrung mit Holzbau zu achten. Durch die frühe Einbindung der ausführenden Firma oder entsprechender Holzbauplaner können rechtzeitig material- und konstruktionsspezifische Eigenheiten, wie die Festlegung eines sinnvollen, flexiblen Tragsystems mit wirtschaftlichen Spannweiten (im Holzbau in der Regel 4 – 5 m) oder spezifische Anforderungen an Bauteile berücksichtigt werden. Zum Beispiel können Wandstärken von unten nach oben hin mit geringer werdender Last abnehmen und Brand-, Schall-, Feuchte- und Wärmeschutz aufgrund des meist mehrschichtigen Aufbaus integral von Anfang an mitgedacht werden.

⁴⁷ Vgl. Lattke, Frank; Stieglmeier, Manfred: Holzbaugerechter Planungsprozess, In: Zuschnitt, Nr. 70, Wien: ProHolz Austria, 2018

3. Methoden

Um aussagekräftige Musterkalkulationen für die beiden zu vergleichenden Szenarien erstellen und damit der Beantwortung der Forschungsfrage näher zu kommen, bedient sich die Arbeit dreier Methoden zur Erhebung erforderlicher Daten und Erfahrungswerte. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die Einschätzung möglicher Mehrerlöse beim Holzbau gelegt, da zu diesem Parameter am wenigsten belastbares Material recherchiert werden konnte.

Eine Umfrage mit der zugrundeliegenden Fragestellung, ob sich der Marktwert und die Wahrnehmung von Holzbau von der Massivbauweise unterscheidet, soll mögliche erlösseitige Potentiale sowohl bei Miet- als auch bei Eigentumsobjekten aufzeigen.

Um diese Ansätze zu untermauern, werden Datensätze zu Verkaufs- und Mietpreisen von bereits umgesetzten oder in Umsetzung befindlichen Wohnbauprojekten im Raum Wien und Niederösterreich analysiert.

Ergänzend sollen Gespräche mit maßgeblichen Akteuren entlang des Entwicklungs- und Verwertungszyklus einer Immobilie, Einblick in den bisherigen Erfahrungsschatz der Branche geben.

3.1. Umfrage

Als empirische Methode einer realistischen Markteinschätzung zu erhalten, bedient sich die Masterthese einer Online-Umfrage, welche im Zeitraum von 20.02.2022 bis 19.03.2022 über die Plattform des Anbieters *survio.com* durchgeführt wurde. Dabei wurde versucht anhand von zehn Fragen ein generelles Stimmungsbild zum Stellenwert von ökologischer Nachhaltigkeit und der Bereitschaft der Überzahlung von nachhaltigen Immobilien zu erhalten. Um Korrelationen zu Demographien untersuchen zu können, wurden eingangs, anhand der ersten fünf Fragen, sozio-ökonomischen Faktoren, wie Alter, Wohnort, Wohnsituation und Höhe des monatlichen Bruttoeinkommens erhoben. Die zweite Hälfte des Fragebogens, also die Fragen sechs bis zehn, bezogen sich spezifischer auf den Einfluss von Nachhaltigkeit auf Konsumverhalten, die Wertigkeit verschiedener Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit, präferierte Baumaterialien sowie die Bereitschaft der Überzahlung bei Miet- sowie Eigentumsobjekten.

Bei der Erstellung des Fragebogens wurde bewusst auf eine frühe bzw. eindeutige Spezifizierung der Fragestellung in Hinblick auf Holzbau verzichtet, um eine eventuelle Beeinflussung der Umfrageergebnisse auszuschließen. Durch diese Versuchsarchitektur

konnte somit kritisch hinterfragt werden, ob Holzbau beim Konsumenten im Vergleich zu anderen Kriterien, wie begrünten Fassaden oder hoher Energieeffizienz, aber auch gegenüber anderen Baustoffen, als besonders nachhaltig oder wünschenswert wahrgenommen wird. Durch die Gesamtheit der Ergebnisse wurde in weiterer Folge versucht, konkret die Wahrnehmung und Wertigkeit des Holzbaus, abzuleiten. Den vollständigen Fragebogen inklusive aller Antwortmöglichkeiten finden Sie unter Anhang A.

Frage 1: Wie alt sind Sie?

Frage 2: Wo befindet sich Ihr Hauptwohnsitz?

Frage 3: Wie würden Sie die Lage Ihres Hauptwohnsitzes beschreiben?

Frage 4: Um welche Wohnform handelt es sich?

Frage 5: Wie hoch ist Ihr Bruttomonatseinkommen?

Frage 6: Wie sehr beeinflussen Aspekte der Nachhaltigkeit Ihr Konsumverhalten?

Frage 7: In Bezug auf Immobilien: Reihen Sie folgende Kriterien in Hinblick auf Ihre subjektive Wahrnehmung von Nachhaltigkeit.

Frage 8: Welche Bauweise würden Sie für Ihren Wohnraum bevorzugen?

Frage 9: Wären Sie bereit für ein Mietobjekt mit besonderer Nachhaltigkeit mehr zu zahlen und wenn ja, wieviel?

Frage 10: Wären Sie bereit für ein Eigentumsobjekt mit besonderer Nachhaltigkeit mehr zu zahlen und wenn ja, wieviel?

3.1.1. Ergebnisse

Im Zeitraum von 20.02.2022 bis 19.03.2022 konnten für die Umfrage 218 Teilnehmer gewonnen werden. Für die Analyse der Ergebnisse wurden die Datensätze in Microsoft Excel exportiert - siehe dazu Anhang B - in unterschiedliche Bezüge zueinander gesetzt und teilweise grafisch dargestellt.

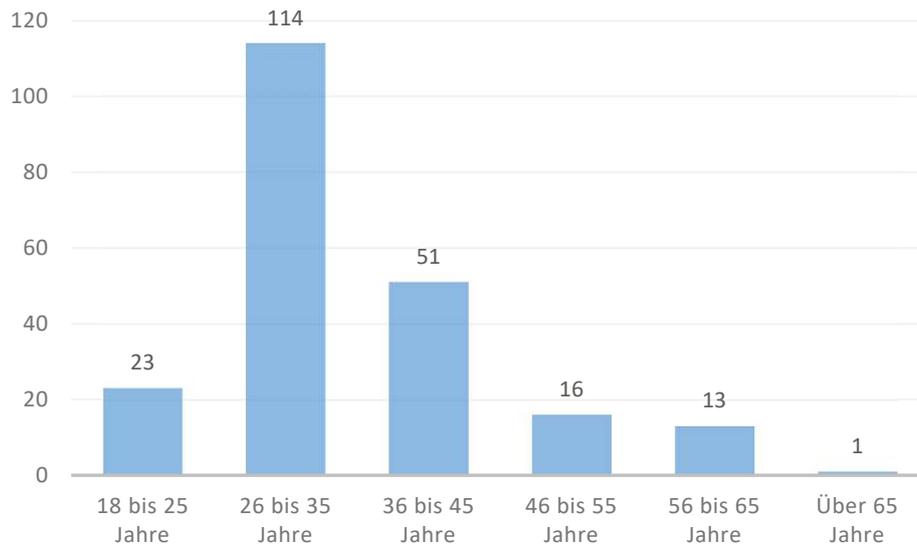


Abbildung 8: Ergebnisse Frage 1 - Wie alt sind Sie?

Mit Abstand die größte Gruppe war mit 114 Teilnehmerinnen und Teilnehmern (52,29 %) jene der Personen zwischen 26 und 35 Jahren. Die zweitgrößte Gruppe waren mit 51 Teilnehmerinnen und Teilnehmern (23,39 %) Personen zwischen 36 und 45 Jahren, gefolgt von 23 Teilnehmerinnen und Teilnehmern (10,55 %) zwischen 18 und 25 Jahren. 16 Teilnehmerinnen und Teilnehmer (7,34 %) gehörten der Altersklasse zwischen 46 und 55 Jahren an. 13 Teilnehmerinnen und Teilnehmer (5,96 %) gehörten der Altersklasse zwischen 56 und 65 Jahren an. Eine Person (0,46 %) gab an über 65 Jahre alt zu sein. Das durchschnittliche Alter der Befragten kann mit ca. 35,31 Jahren beziffert werden.

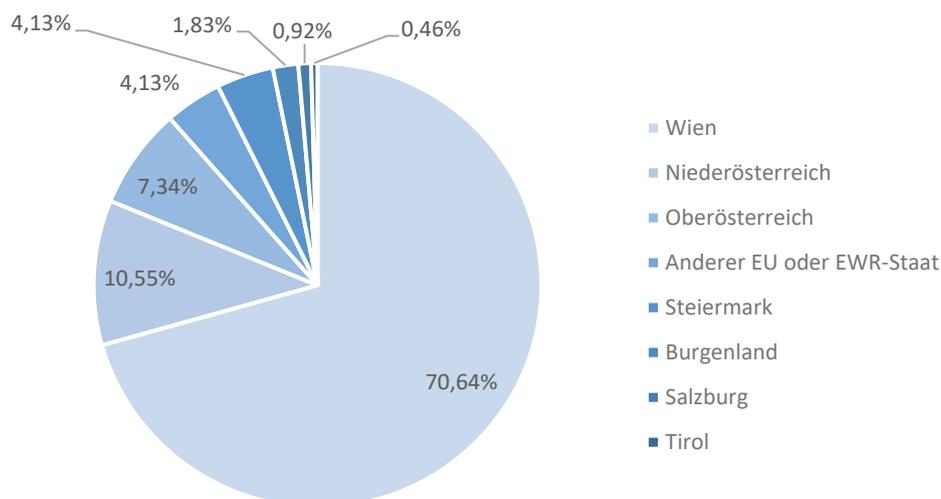


Abbildung 9: Ergebnisse Frage 2 - Wo befindet sich Ihr Hauptwohnsitz?

154 Personen, also 70,64 % der Umfrageteilnehmerinnen und Teilnehmer haben ihren Hauptwohnsitz in Wien. 23 der Befragten (10,55 %) kommen aus Niederösterreich; 16 der Befragten (7,34 %) aus Oberösterreich. Die restlichen 11,47% bzw. 25 Teilnehmerinnen und Teilnehmer teilen sich, wie folgt, auf die restlichen Bundesländer bzw. andere EU oder EWR-Staaten auf: Steiermark 9 Personen (4,13 %), anderer EU oder EWR-Staat 9 Personen (4,13 %), Burgenland 4 Personen (1,83 %), Salzburg 2 Personen (0,92 %), Tirol 1 Person (0,46 %).

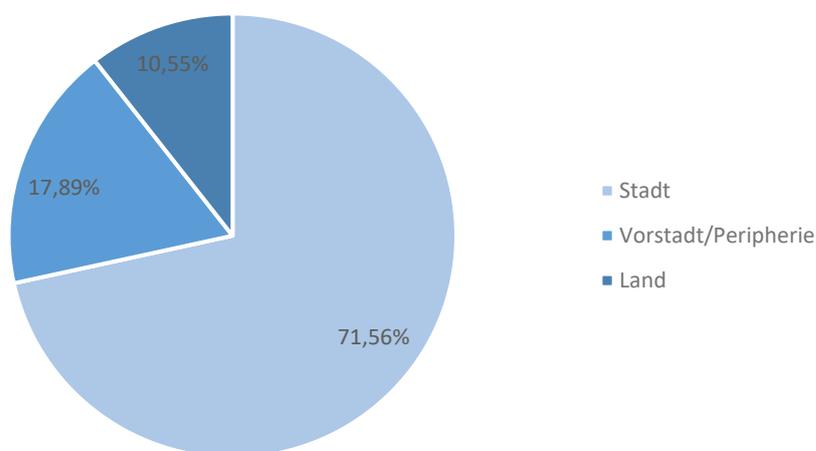


Abbildung 10: Ergebnisse Frage 3 - Wie würden Sie die Lage Ihres Hauptwohnsitzes beschreiben?

156 Teilnehmerinnen und Teilnehmer (71,56 %) bezeichneten die Lage ihres Hauptwohnsitzes als städtisch, 39 Teilnehmerinnen und Teilnehmer (17,89 %) als peripher und 23 der Befragten (10,55 %) als ländlich. Hier ist eine Korrelation mit der hohen Anzahl der Befragten aus Wien klar ablesbar.

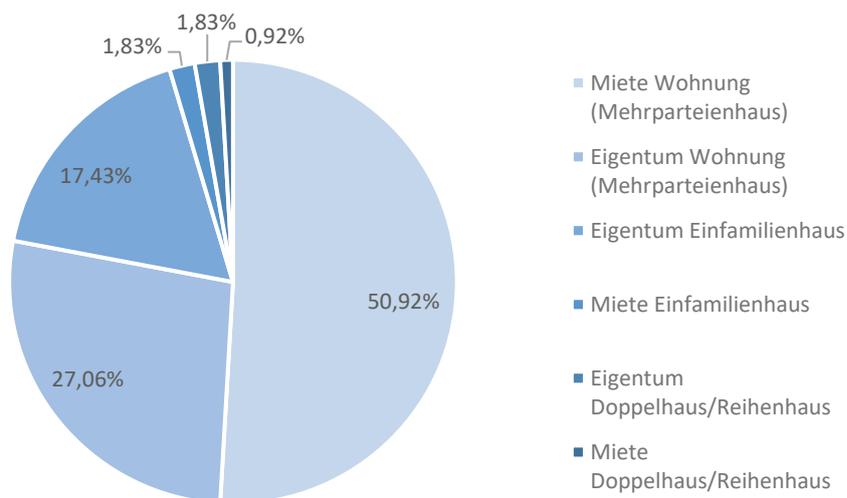


Abbildung 11: Ergebnisse Frage 4 - Um welche Wohnform handelt es sich?

Knapp mehr als die Hälfte (111 Personen; 50,92 %) der Teilnehmerinnen und Teilnehmer wohnte zum Zeitpunkt der Umfrage in Mietwohnungen. Die zweitgrößte Gruppe (59 Personen; 27,06 %) gab an, in einer Eigentumswohnung zu wohnen. 17,43 % der Befragten (38 Personen) wählten das Einfamilienhaus im Eigentum als ihre aktuelle Wohnform. Geringere Anteile der Befragten gaben an, in gemieteten Einfamilienhäusern (4 Personen; 1,83 %) oder Doppelhäusern/Reihenhäusern (2 Personen; 0,92 %) zu wohnen. Nur 4 Teilnehmerinnen und Teilnehmer (1,83 %) gaben an ein Doppelhaus/Reihenhaus zu besitzen.

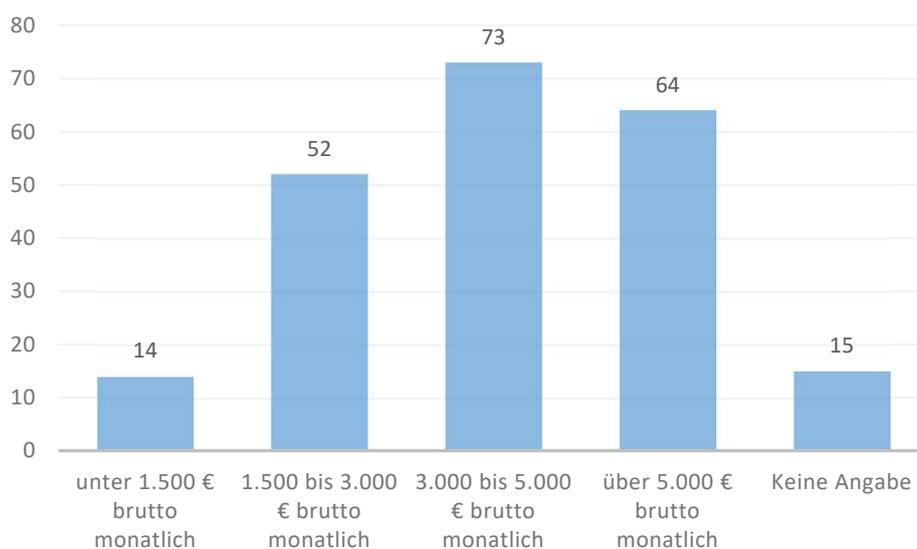


Abbildung 12: Ergebnisse Frage 5 - Wie hoch ist Ihr Bruttomonatseinkommen?

15 Personen (6,88 %) wollten keine Angaben zu ihrem Bruttomonatseinkommen machen. Die kleinste Gruppe (14 Personen; 6,42 %) gab an unter 1.500 € brutto zu verdienen. Ein Bruttomonatseinkommen zwischen 1.500 und 3.000 € gaben gut ein Viertel aller Personen (52 Personen; 23,85 %) an. Ein Drittel der Befragten, und damit die größte Gruppe (73 Personen; 33,49 %) verdient monatlich zwischen 3.000 und 5.000 € brutto monatlich. 64 Teilnehmerinnen und Teilnehmer (29,36 %) gaben an über 5.000 € brutto zu verdienen. Daraus lässt sich ein durchschnittliches Bruttomonatseinkommen der Befragten in der Höhe von rund 3.694 € brutto monatlich errechnen, welches geringfügig über dem durchschnittlichen Bruttomonatseinkommens aller unselbstständig Erwerbstätigen Österreichs (Vollzeitbeschäftigte 3.122 € brutto monatlich) im Jahr 2019 gemäß Statistik Austria liegt.⁴⁸

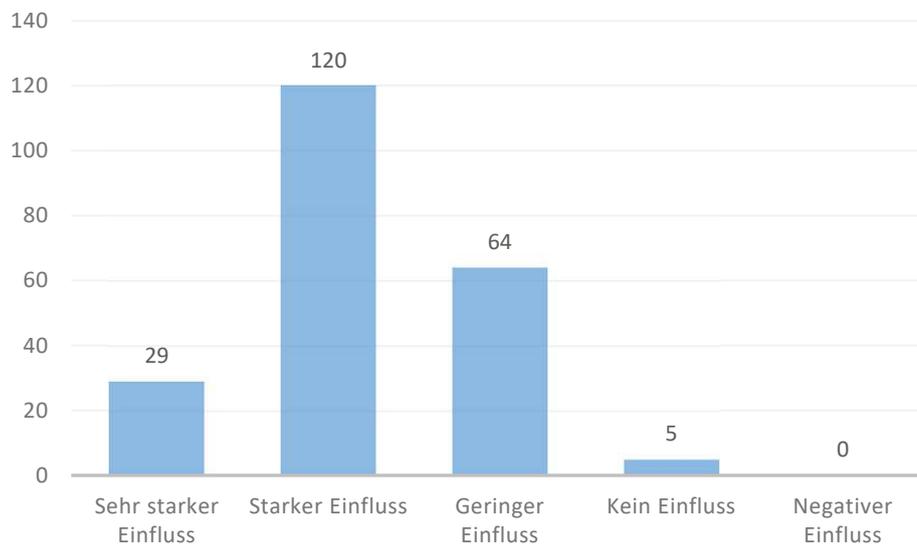


Abbildung 13: Ergebnisse Frage 6 - Wie sehr beeinflussen Aspekte der Nachhaltigkeit Ihr Konsumverhalten?

Weit mehr als die Hälfte der Befragten gaben an, dass Nachhaltigkeit ihr Konsumverhalten stark (120 Personen; 55,05 %) oder sogar sehr stark (29 Personen; 13,30 %) beeinflussen würde. 64 Personen oder 29,36 % gaben an, dass die Thematik nur einen geringen Einfluss hätte. 5 Teilnehmerinnen bzw. Teilnehmer (2,29 %) sehen gar keinen Einfluss durch Nachhaltigkeitsaspekte in Bezug auf ihr Konsumverhalten. Einen negativen Einfluss, also bewusster Konsum im Gegensatz zu ökologischen Gesichtspunkten, konnte bei keiner Person festgestellt werden.

⁴⁸ Vgl. Statistik Austria: Lohnsteuerdaten – Sozialstatistische Auswertungen, Erstellt am 18.12.2020

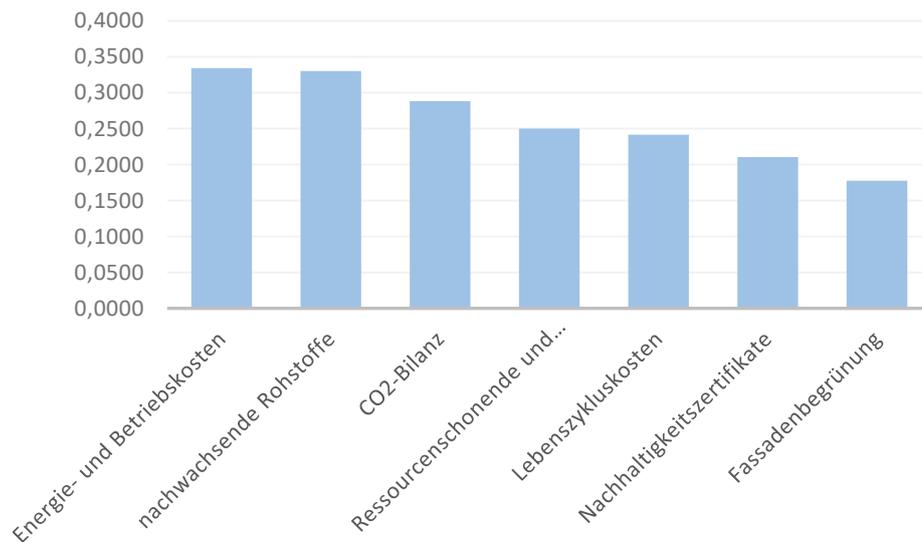


Abbildung 14: Ergebnisse Frage 7 - In Bezug auf Immobilien: Reihen Sie folgende Kriterien in Hinblick auf Ihre subjektive Wahrnehmung von Nachhaltigkeit.

Der wichtigste Faktor in Bezug auf Wahrnehmung von Nachhaltigkeit waren für die meisten Befragten niedrige Energie- und Betriebskosten (Ø 2,99. Platz), dicht gefolgt von der Verwendung nachwachsender Rohstoffe (Ø 3,03. Platz). Im Mittelfeld bewegen sich die Kriterien niedrige CO₂-Bilanz (Ø 3,47. Platz), ressourcenschonende und effiziente Planung (Ø 4 Platz) und geringe Lebenszykluskosten (Ø 4,14. Platz). Die letzten zwei Plätze belegen Nachhaltigkeitszertifikate (Ø 4,75. Platz) und Fassadenbegrünung (Ø 5,63. Platz). Berücksichtigt man nur das Kriterium, das den Befragten am Wichtigsten war, zeichnet sich ein geringfügig anderes Bild. Hier wären mit 65 Reihungen an erster Stelle (29,82 %) die Verwendung nachwachsender Rohstoffe, mit 51 Reihungen an erster Stelle (23,39 %) niedrige Energie- und Betriebskosten sowie mit 42 Reihungen an erster Stelle (19,27 %) die ressourcenschonende und effiziente Planung in den Top Drei.

Zum Balkendiagramm ist ergänzend zu erwähnen, dass aufgrund der besseren Lesbarkeit, als Wert entlang der y-Achse der Kehrwert der jeweiligen Platzierung 1 – 5 gewählt wurde. Somit bedeutet ein höherer Wert eine durchschnittlich niedrigere/bessere Platzierung.

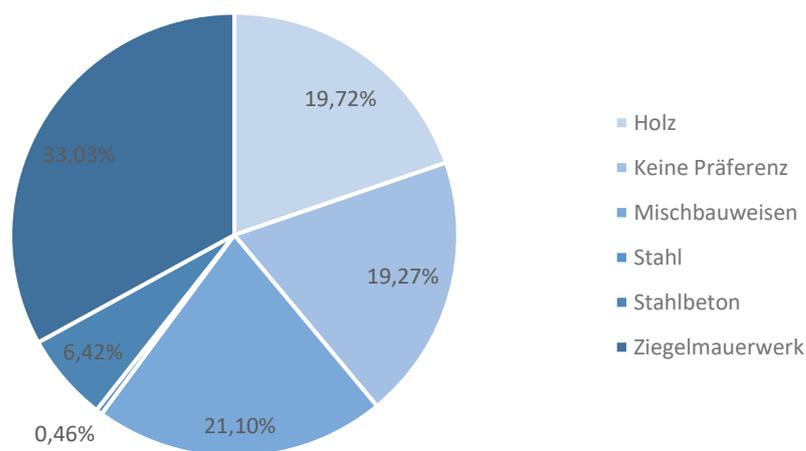


Abbildung 15: Ergebnisse Frage 8 - Welche Bauweise würden Sie für Ihren Wohnraum bevorzugen?

Rund ein Drittel der Befragten (72 Personen; 33,03 %) gaben an Ziegelmauerwerk für ihren Wohnraum zu bevorzugen. Mischbauweisen und Holz lagen jeweils mit 46 (21,10 %) bzw. 43 Nennungen (19,72 %) an zweiter und dritter Stelle. Fast genauso viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer, nämlich 42 (19,27 %) gaben an, keine Präferenz bei der Bauweise zu haben. Abgeschlagen präsentieren sich die Stahlbetonbauweise (14 Personen; 6,42 %) und die reine Stahlbauweise (1 Person; 0,46%).

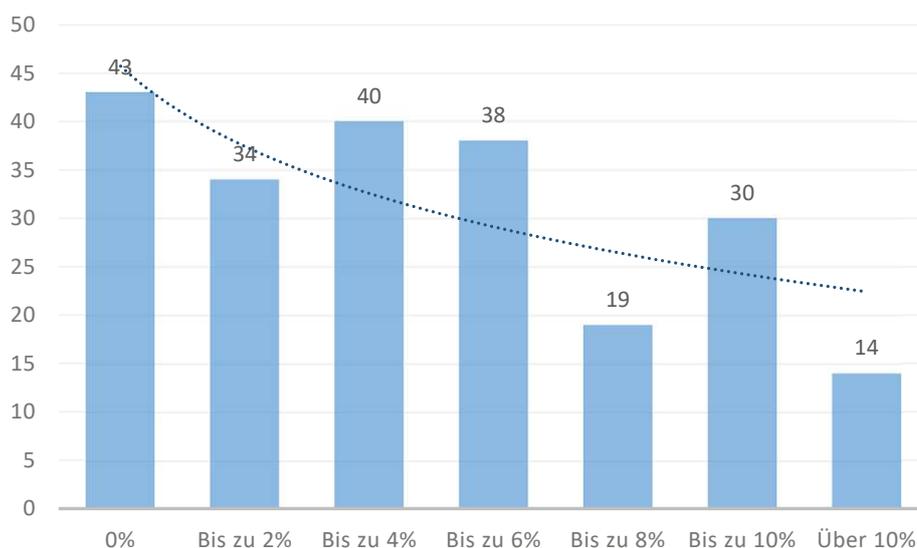


Abbildung 16: Ergebnisse Frage 9; Wären Sie bereit für ein Mietobjekt mit besonderer Nachhaltigkeit mehr zu zahlen und wenn ja, wieviel?

Die größte Gruppe der Befragten (43 Personen; 19,72 %) antworteten auf die Frage, wieviel sie bereit wären für ein Mietobjekt mit außergewöhnlicher Nachhaltigkeit zu zahlen, dass sie nicht bereit wären, monatliche Mehrkosten in Kauf zu nehmen. Nur 6,42 % (14 Personen) gaben an, dass sie bereit wären, mehr als 10 % Mietmehrkosten zu zahlen.

Betrachtet man die logarithmische Trendlinie der Erhebung, ist klar ablesbar, dass die Bereitschaft zur Überzahlung bei einem Mietobjekt mit steigenden Mehrkosten rapide abnimmt. Wertet man die Bereitschaft zu mehr als 10 % Überzahlung numerisch mit 12 % - um bei 2 %-Schritten zu bleiben - ergibt sich eine durchschnittliche Bereitschaft zur Überzahlung bei Mietobjekten von 4,94 %.

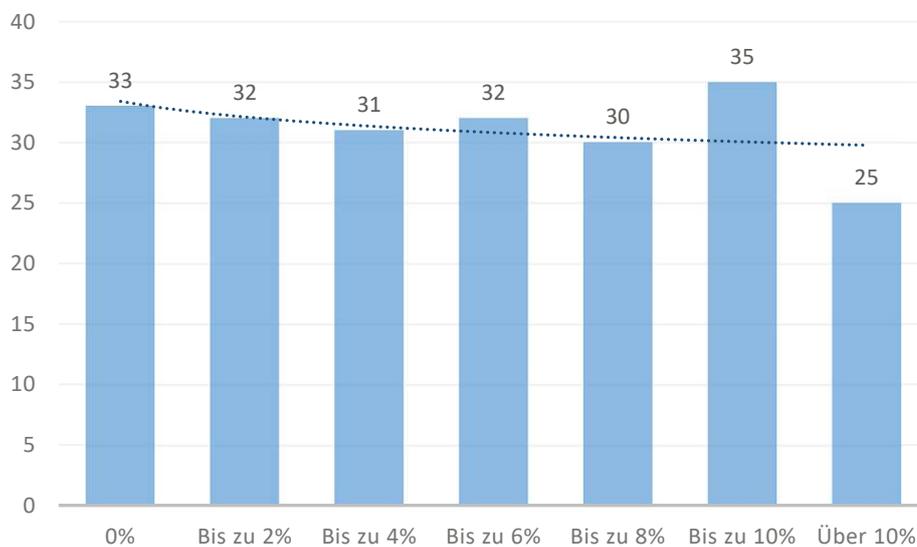


Abbildung 17: Ergebnisse Frage 10; Wären Sie bereit für ein Eigentumsobjekt mit besonderer Nachhaltigkeit mehr zu zahlen und wenn ja, wieviel?

Die größte Gruppe der Befragten (35 Personen; 16,06 %) antworteten auf die Frage, wieviel sie bereit wären für ein Eigentumsobjekt mit außergewöhnlicher Nachhaltigkeit zu zahlen, dass sie bereit wären, bis zu 10 % mehr gegenüber einem gewöhnlichen Eigentumsobjekt zu zahlen. Im Gegenzug wäre die zweitgrößte Gruppe mit 33 Personen (15,14 %) nicht bereit Mehrkosten in Kauf zu nehmen. 11,47 % der Teilnehmer und Teilnehmer (25 Personen) gaben an, dass sie bereit wären, mehr als 10 % Aufpreis zu akzeptieren. Die Gruppen, die bereit wären 2, 4, 6 oder 8 % mehr zu zahlen, waren mit jeweils 30 bis 32 Personen bzw. rund 14 % (13,76 – 14,68 %) relativ gleich groß.

Betrachtet man die logarithmische Trendlinie der Erhebung, ist erkennbar, dass die Bereitschaft zur Überzahlung bei einem Eigentumsobjekt mit steigenden Mehrkosten nur

moderat abnimmt. Wertet man die Bereitschaft zu mehr als 10 % Überzahlung numerisch mit 12 % - um bei 2 %-Schritten zu bleiben - ergibt sich eine durchschnittliche Bereitschaft zur Überzahlung bei Eigentumsobjekten von 5,83 %.

3.1.2. Der durchschnittliche Studienteilnehmer

Die durchschnittliche Teilnehmerin bzw. der durchschnittliche Teilnehmer ist 35 Jahre (35,3 Jahre) alt und hat seinen/ihren Hauptwohnsitz in Wien. Die Person verdient monatlich rund 3.700 € (3.694 €) brutto und mietet eine Wohnung in städtischer Lage. Das Thema der Nachhaltigkeit hat einen starken Einfluss auf ihr bzw. sein Konsumverhalten.

Die durchschnittliche Teilnehmerin bzw. der durchschnittliche Teilnehmer wäre bereit monatlich 4,94 % mehr Bruttomiete für ein Mietobjekt mit außergewöhnlicher Nachhaltigkeit zu bezahlen. Für den Erwerb eines Eigentumsobjektes würde die Person einen Aufpreis von 5,83 % als angemessen erachten. Dabei würde Sie ein Gebäude aus Ziegelmauerwerk bevorzugen, das sich durch geringe Energie- und Betriebskosten auszeichnet.

3.1.3. Allgemeine Interpretation

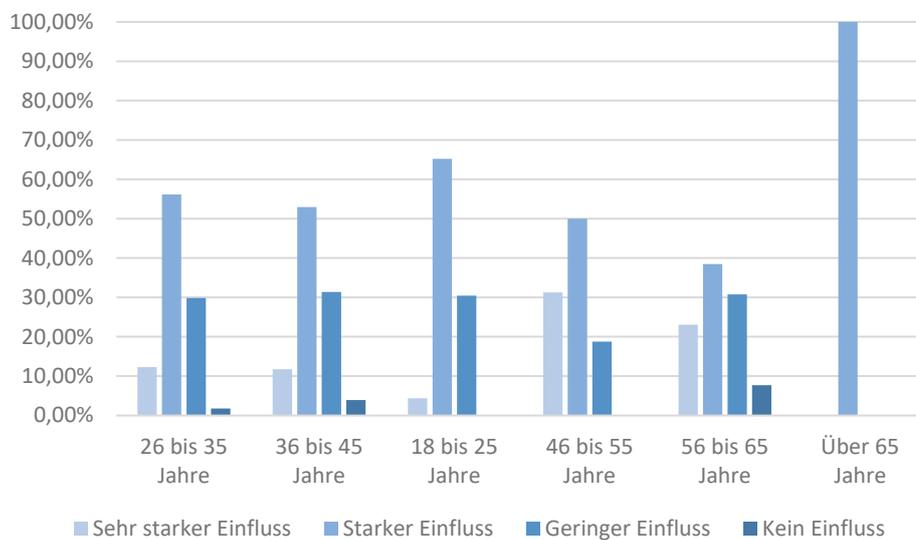


Abbildung 18: Einfluss von Nachhaltigkeit auf Konsumverhalten nach Alter

Durch alle Altersklassen ist zu erkennen, dass Aspekte der Nachhaltigkeit das Konsumverhalten ähnlich stark beeinflussen. Überraschend ist aber, dass in der Gruppe der 46 bis 55-Jährigen mit 31,25 % anteilmäßig mehr Personen als in den anderen Altersgruppen angeben, der Einfluss der Nachhaltigkeit auf ihr Konsumverhalten sei ein sehr starker. Die

gleiche Gruppe der 46 bis 55-Jährigen verzeichnete mit 18,75 % gleichzeitig auch den geringsten Anteil derer, die nur einen geringen Einfluss von Nachhaltigkeit auf ihr Konsumverhalten wahrnahmen.

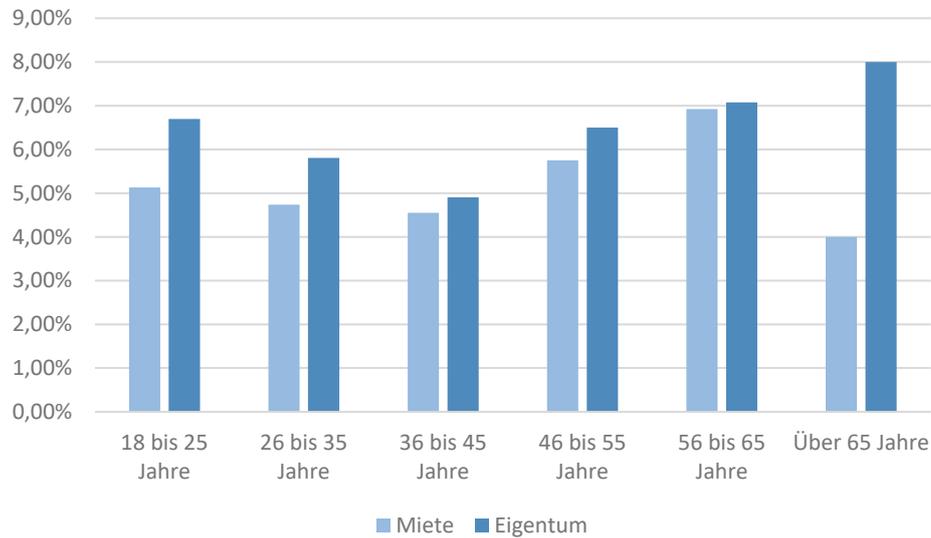


Abbildung 19: Durchschnittliche Bereitschaft zur Überzahlung einer Bruttomonatsmiete nach Altersgruppe

Die Bereitschaft einer Überzahlung einer Bruttomonatsmiete ist mit durchschnittlich 6,92 % bei der Gruppe der 56 bis 65-Jährigen am höchsten und mit durchschnittlich 4,55 % bei den 36 bis 45-Jährigen am geringsten. Da nur ein Über-65-Jähriger teilgenommen hat, wird dieser Datensatz (Bereitschaft zur Überzahlung bis zu 4 %) als nicht aussagekräftig bewertet.

Die Bereitschaft einer Überzahlung eines Kaufpreises ist mit durchschnittlich 7,08 % bei der Gruppe der 56 bis 65-Jährigen am höchsten und mit durchschnittlich 4,90 % bei den 36 bis 45-Jährigen am geringsten. Da nur eine über-65-jährige Person teilgenommen hat, wird dieser Datensatz (Bereitschaft zur Überzahlung bis zu 8 %) als nicht aussagekräftig bewertet.

Die Altersgruppe der 36 bis 45-Jährigen hat somit die geringste Bereitschaft für nachhaltige Immobilien Mehrkosten in Kauf zu nehmen, unabhängig ob Miete oder Eigentum. Die zwei Gruppen der 46 bis 55-Jährigen bzw. der 56 bis 65-Jährigen waren in beiden Szenarien bereit am meisten für nachhaltige Immobilien auszugeben. Dies ist zwar statistisch auf ein höheres Einkommen zurückführbar, ob dies die einzige bzw. eigentliche Motivation ist, kann im Zuge dieser Befragung aber nicht verifiziert werden.

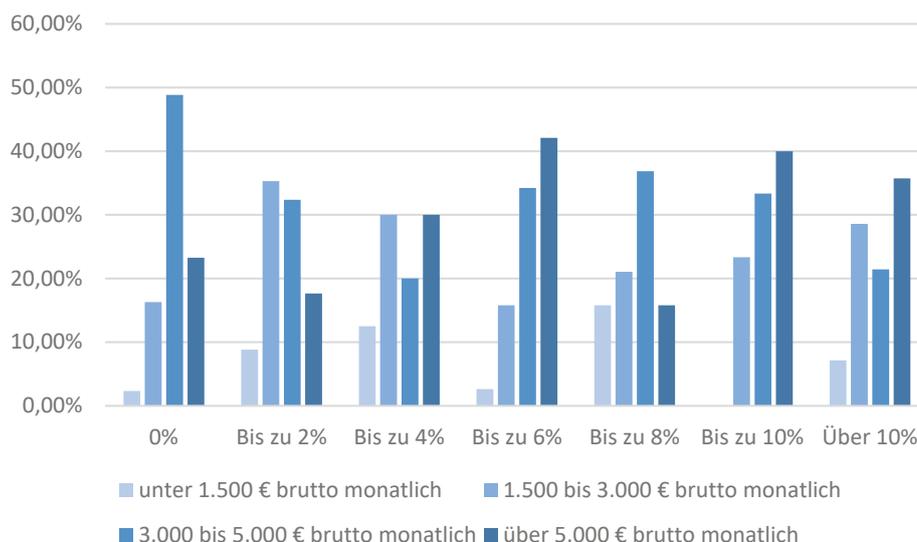


Abbildung 20: Bereitschaft zur Überzahlung einer Bruttomonatsmiete nach Einkommen

Analysiert man die Bereitschaft zur Überzahlung bei Bruttomonatsmieten anhand der Einkommen, ist festzustellen, dass bei Personen der niedrigeren Einkommensgruppen von bis 1.500 € sowie 1.500 bis 3.000 € brutto monatlich die Verteilung relativ gleichmäßig ausfällt und kein klarer Trend Mehrkosten in Kauf zu nehmen, abgelesen werden kann. Hingegen sieht man bei höheren Einkommen von 3.000 bis 5.000 € eine sinkende bzw. den hohen Einkommen über 5.000 € brutto monatlich eine tendenziell steigende Bereitschaft für eine besonders nachhaltige Immobilie monatlich mehr auszugeben.

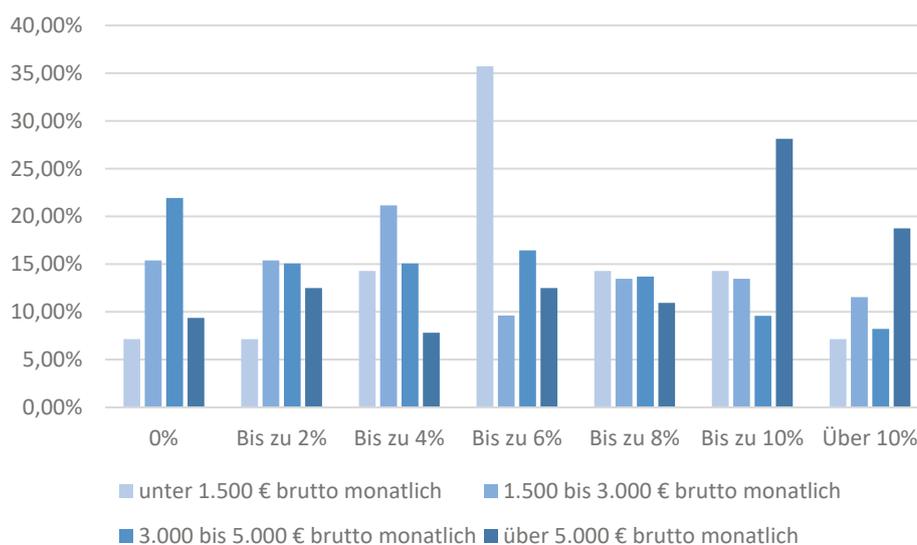


Abbildung 21: Bereitschaft zur Überzahlung einer Eigentumswohnung nach Einkommen

Analysiert man die Bereitschaft zur Überzahlung beim Kauf einer Eigentumswohnung anhand der Einkommen, ist festzustellen, dass bei Personen der mittleren Einkommensgruppen von 1.500 bis 3.000 € sowie 3.000 bis 5.000 € brutto monatlich der Trend Mehrkosten in Kauf zu nehmen, nach oben hin abnimmt. Hingegen sieht man bei geringen Einkommen unter 1.500 € bzw. hohen Einkommen über 5.000 € brutto monatlich eine logarithmisch steigende Bereitschaft für eine besonders nachhaltige Immobilie höhere Investitionen zu tätigen. Zusammenfassend kann man schlussfolgern, dass mittlere Einkommen unabhängig, ob Miete oder Eigentum, sehr kostenbewusst sind und tendenziell weniger Bereitschaft zur Überzahlung zeigen. Bei Einkommen über 5.000 € brutto monatlich kann man in beiden Szenarien eine höhere Bereitschaft Mehrkosten in Kauf zu nehmen bemerken.

Interessant erscheint, dass ein Großteil der Studienteilnehmerinnen und Teilnehmer zwar angab, dass die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe und eine gute CO₂-Bilanz das wichtigste Kriterium einer nachhaltigen Immobilie wären (zusammen 41,28 %), aber nur knapp die Hälfte davon (19,72 %) einen Holzbau präferieren würde.

3.1.4. Interpretation in Bezug auf Holzbau

42 Personen, die angaben, dezidiert einen Holzbau zu bevorzugen, waren, abweichend zum Gesamtergebnis, eher bereit für besonders nachhaltige Immobilien Mehrkosten in Kauf zu nehmen. Im Falle eines Mietobjektes, wäre für diese Gruppe monatlich eine 7,10 % höhere Bruttomonatsmiete akzeptabel (vgl. dazu 4,9 % der gesamten Teilnehmerschaft); im Falle eines Eigentumsobjektes ein um 7,86 % höherer Kaufpreis (vgl. dazu 5,83 % der gesamten Teilnehmerschaft).

In Bezug auf die Wohnform fällt besonders auf, dass Personen, die Holzbau bevorzugen, signifikant öfter in Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern leben; 34,88 % gaben in dieser Gruppe an in Häusern zu leben im Vergleich zu 22,02 % der gesamten Teilnehmerschaft. Auch der Anteil des Eigentums gegenüber der Miete war höher; 58,14 % im Vergleich zu 46,33 % der gesamten Teilnehmerschaft.

Interessant ist außerdem, dass anteilmäßig doppelt so viele Personen mit Wohnsitz in ländlicher Lage (20,93 % zu 10,55 %) und aus den Bundesländern (39,53 % zu 25,23 %) Holzbau gegenüber anderen Bauweisen bevorzugen. Im Umkehrschluss wählten Studienteilnehmer aus dem Raum Wien (15,58 % zu 19,72 %) bzw. mit generell städtischer Wohnlage (16,03 % zu 19,72 %) Holzbau seltener zu ihrer gewünschten Bauweise.

Die durchschnittliche Person, die Holzbau präferiert ist insignifikant jünger (35,1 im Vergleich zu 35,3 Jahren), verdient aber weniger als die durchschnittliche Studienteilnehmerin/der durchschnittliche Studienteilnehmer (3.450 € im Vergleich zu 3.694 € brutto monatlich). Dies ist eventuell auf ein geringeres Lohnniveau in peripheren und ländlichen Gegenden zurückzuführen, jedoch nicht auf ein geringeres Alter. Sie lebt statistisch gesehen dennoch in einer Mietwohnung.

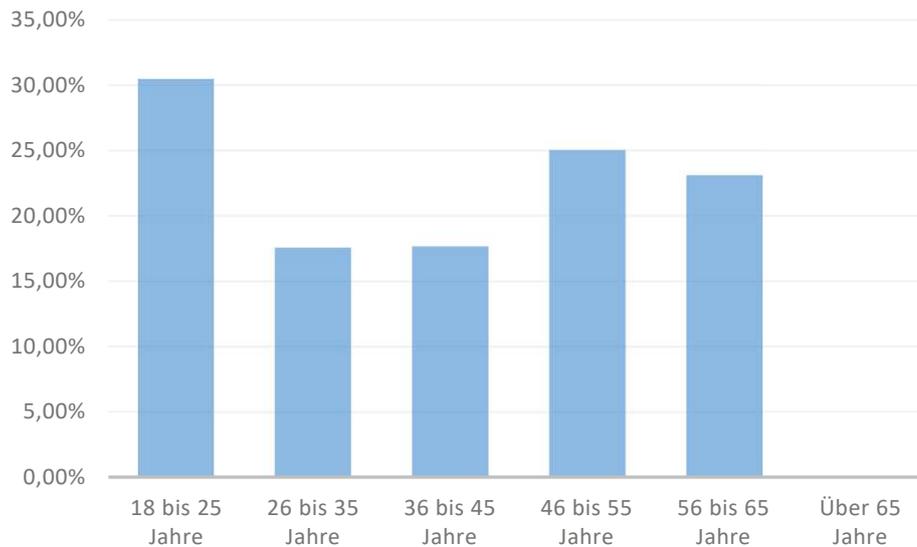


Abbildung 22: Präferenz Holzbau nach Altersgruppe

Analysiert man die präferierte Bauweise nach Altersgruppen, ist erkennbar, dass besonders junge (30,43 % der 18 bis 25-Jährigen) und ältere Studienteilnehmerinnen und Studienteilnehmer (25 % der 46 bis 55-Jährigen sowie 23,08 % der 56 bis 65-Jährigen) den Holzbau bevorzugen. Studienteilnehmerinnen und Studienteilnehmer mittleren Alters haben signifikant weniger Interesse an dieser Bauweise (17,54 % der 26 bis 35-Jährigen sowie 17,65 % der 36 bis 45-Jährigen).

3.1.5. Schlussfolgerung

Es kann geschlussfolgert werden, dass sich mineralische Bauweisen, vor allem die Ziegelbauweise, in Ostösterreich nach wie großer Beliebtheit erfreuen.

Vor allem ältere und einkommensstarke Personengruppen zeigen aber Bereitschaft für nachhaltige Immobilien Mehrkosten in Kauf nehmen zu wollen.

Als Zielgruppe für Holzbau könnten anhand der Umfrageergebnisse vorläufig idealerweise gutverdienende Personen ab 46 Jahren definiert werden, deren Kinder eventuell den gemeinsamen Haushalt bereits verlassen haben. Sie präferieren ländliche Lagen oder Stadtrandlagen, wohnen eher in Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern und besitzen diese auch mit höherer Wahrscheinlichkeit.

Nicht als Zielgruppe für Holzbau geeignet wären Personen zwischen 36 und 45-Jahren mit einem mittleren Einkommensniveau zwischen 3.000 bis 5.000 € brutto monatlich und einem städtischen Wohnumfeld; sie scheinen kostenbewusster als andere Einkommens- und Altersgruppen zu sein. Dies könnte eventuell auch darauf zurückzuführen sein, dass Personen dieser Altersgruppe durch Nachwuchs oder Studium vor allem in dieser Phase eine finanzielle Mehrbelastung haben und Mieten sowie Kaufpreise in Städten von sich aus bereits tendenziell höher sind als die vergleichbarer Objekte in ländlichen Lagen oder Stadtrandlagen.

3.1.6. Vergleichbare Umfragen

Eine Umfrage mit 307 Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus dem Jahr 2017 der Firma Baukult ZT GmbH und Hasslinger Consulting zum Thema Holzbau kam zu folgenden Ergebnissen.

Die Materialwahl spielt beim Kauf von Eigentumswohnungen nur eine sekundäre Rolle, vor allem dann, wenn die Wohnung als Geldanlage genutzt wird. Finanzielle Aspekte (Kosten pro m² und voraussichtliche Betriebskosten), aber auch Lage, Infrastruktur und Heizsystem sind weitaus stärker kaufbeeinflussende Faktoren. Ausstattungsmerkmale wie Smarthome und Klimaanlage sind den Befragten wichtiger als Nachhaltigkeit. Personen, die angaben, ihnen wären die Bauweise bzw. das Material sehr bzw. eher wichtig, bevorzugten zu 29,3 % Bauten aus Ziegelmauerwerk. Nur 16,2 % dieser Gruppe, also knapp die Hälfte, nannten Holz als ihre bevorzugte Bauweise. Praktisch ebenso viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer (15,8 %) würden sich ein Haus aus Stahlbeton wünschen.

Allerdings wurde Holzbau überwiegend als sympathisch wahrgenommen und bereits damals im Jahr 2017 wären 12 % aller Befragten bereit gewesen für eine Eigentumswohnung im Holzbau im Durchschnitt 15 % mehr zu zahlen (14 % bei Vorsorgewohnungen und 17 % bei Eigennutzern). Die detaillierten Umfrageergebnisse und deren Auswertung finden Sie im Anhang C.

3.2. Marktrecherche

Als zweite empirische Methode um Erlösansätze zu analysieren, fiel die Entscheidung auf Recherche und Analyse von bereits umgesetzten oder in Umsetzung befindlichen Wohnbauprojekten im Raum Wien und Niederösterreich. Dazu wurden immer je Projekte in unmittelbarer geografischer Nähe (maximal fünf Minuten fußläufige Entfernung) und mit vergleichbarem Projektvolumen ausgewählt, die sich in ihrer Bauweise unterscheiden; eines in konventioneller Massivbauweise, eines in Holz- oder Holzhybridbauweise. Um eine hohe Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden ausschließlich Projekte mit einem realisierten oder geplanten Fertigstellungsdatum zwischen 2019 und 2023 herangezogen, die sich im Vertrieb befinden oder bereits einen hohen Verwertungsgrad aufweisen.

Über die Plattform *exploreal.at* wurden die verfügbaren Datensätze – Wohnnutzfläche, Art und Größe der Freiflächen und Kaufpreis bzw. Miete – erhoben und tabellarisch exportiert. Der durchschnittliche Verkaufspreis bzw. die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter Wohnnutzfläche wurde durch eine Division des Kaufpreises bzw. der Gesamtmiete durch die angegebenen Wohnnutzfläche ermittelt.

Für die Ermittlung des durchschnittlichen Verkaufspreises bzw. der durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter gewichteter Nutzfläche, wurden Loggienflächen mit dem Faktor 1,0, Balkon- und Terrassenflächen mit dem Faktor 0,5 und Gartenflächen mit dem Faktor 0,1 gewichtet und zur Wohnnutzfläche addiert. Der Kaufpreis bzw. die Gesamtmiete wurde anschließend durch die so ermittelte gewichtete Wohnnutzfläche dividiert.

Um eine einheitliche Interpretation der Daten zu erhalten, wurden die mit beschriebener Methode ermittelten Erlöse bei abweichenden Fertigstellungsjahren innerhalb der zu vergleichenden Projektpaare mit durchschnittlich 3,5% p.a. inflationsbereinigt.

Die Datensätze der Projekte und deren detaillierte Gegenüberstellung finden Sie im Anhang D.

3.2.1. Ergebnisse

Nach der Analyse von sieben Projektpaaren, also insgesamt 14 Projekten konnte festgestellt werden, dass sowohl die Verkaufspreise als auch Mieten der Projekte in Holz- bzw. Holzhybridbauweise höher liegen als die Verkaufspreise bzw. Mieten vergleichbarer Projekte in konventioneller Bauweise.

Projektname	Bauweise	Fertigstellung	Indexierung	VP /m ²	Abweichung	VP /m ² gewichtet	Abweichung
Wildgarten / Bauplatz 7	Massivholzriegelbau	2020	10,5%	€ 5 434,78	25,6%	€ 4 817,56	25,3%
Wildgarten / Bauplatz 4+5	Ziegelbauweise	2023		€ 4 327,99		€ 3 845,31	
Four Elements	Holzbauweise	2022		€ 6 408,55	-3,0%	€ 5 337,55	2,2%
Hochleiten 119	Stahlbetonbauweise	2021	3,5%	€ 6 604,27		€ 5 223,34	
Maital 23	Obergeschosse in Holzbauweise	2021	3,5%	€ 7 807,45	26,0%	€ 6 930,01	20,8%
Steinbrunnnergasse	Stahlbetonbauweise	2022		€ 6 197,24		€ 5 738,90	
W6	Holzmassivbauweise	2019		€ 4 267,86	13,8%	€ 3 738,64	16,8%
W6	Stahlbetonbauweise	2019		€ 3 749,05		€ 3 201,12	

Abbildung 23: Übersichtstabelle Projektvergleich Eigentum (Blau = Holzbau, Weiß = konventionelle Bauweise)

Vergleicht man die Verkaufspreise von Eigentumsobjekten anhand der Quadratmeterpreise der ungewichteten Nutzflächen, liegen Projekte in Holz- bzw. Holzhybridbauweise durchschnittlich 15,6 % über den Verkaufspreisen ihrer Vergleichsobjekte in Massivbauweise. Die Schwankungsbreite umspannt von - 3,0 % beim Projekt Four Elements bis + 26,0 % beim Projekt Maital 23; die Standardabweichung beträgt 11,8 %.

Vergleicht man die Verkaufspreise von Eigentumsobjekten anhand der Quadratmeterpreise der gewichteten Nutzflächen, liegen Projekte in Holz- bzw. Holzhybridbauweise durchschnittlich 16,3 % über den Verkaufspreisen ihrer Vergleichsobjekte in Massivbauweise. Die Schwankungsbreite ist allerdings mit + 4,6 % beim Projekt Four Elements bis + 25,9 % beim Projekt Wildgarten Bauplatz 7 spürbar geringer; die Standardabweichung beträgt nur noch 8,7 %.

Bei der Analyse der Verkaufspreise konnte anhand der erhobenen Datensätze leider keine Unterscheidung zwischen Nettokaufpreisen für Anleger und umsatzsteuerbefreiten Preisen für Eigennutzer getroffen werden. Weiters ist die Ausstattung der Immobilie ein wesentlicher Faktor der Kaufpreisgestaltung, der anhand fehlender Daten ebenfalls schwer bewertbar und somit unberücksichtigt geblieben ist.

Projektname	Bauweise	Fertigstellung	Indexierung	Miete /m ²	Abweichung	Miete /m ² gewichtet	Abweichung
Holzwohnen	Holzmassivbauweise	2020		€ 17,39	60,4%	€ 16,37	64,2%
Linzerstraße 169	Massivbauweise	2019	3,5%	€ 10,85		€ 9,97	
Stammersplatzl	Hybrid-Holzbauweise	2019	3,5%	€ 12,05	0,3%	€ 11,24	3,8%
Stammersdorfer Straße 236	Stahlbetonbauweise	2020		€ 12,01		€ 10,84	
Grüne 9	Holzbau	2020	3,5%	€ 17,47	34,0%	€ 15,98	39,3%
Adonisweg 9-11	Stahlbetonbauweise	2021		€ 13,04		€ 11,48	

Abbildung 24: Übersichtstabelle Projektvergleich Miete (Blau = Holzbau, Weiß = konventionelle Bauweise)

Bei dem Vergleich von Projekten mit Mietwohnungen, gemessen an der Miete pro Quadratmeter ungewichteter Nutzflächen, liegen Projekte in Holz- bzw. Holzhybridbauweise durchschnittlich 31,6 % über den Mieten ihrer Vergleichsobjekte in Massivbauweise. Die Schwankungsbreite umspannt von + 0,3 % beim Projekt Stammersplatzl bis + 60,4 % beim Holzwohnen; die Standardabweichung beträgt 24,6 %.

Vergleicht man die Mieten anhand ihrer gewichteten Nutzflächen, liegen Projekte in Holz- bzw. Holzhybridbauweise durchschnittlich 35,7 % über den Mieten ihrer Vergleichsobjekte in Massivbauweise. Die Schwankungsbreite ist mit + 3,5 % beim Projekt Stammersplatzl bis + 64,2 % beim Projekt Holzwohnen nach wie vor sehr hoch; die Standardabweichung beträgt 24,8 %.

Bei der Analyse der Mieten konnte anhand der erhobenen Datensätze leider keine Unterscheidung zwischen Netto-Kalmmieten und Bruttomieten getroffen werden. Weiters ist die Ausstattung der Immobilie ein wesentlicher Faktor der Mietpreisgestaltung, der anhand fehlender Daten ebenfalls schwer bewertbar und somit unberücksichtigt geblieben ist.

3.2.2. Interpretation und Schlussfolgerung

Die um das Vergleichspaar Holzwohnen – Linzerstraße (64,26 % Abweichung zwischen Holzbau und konventioneller Bauweise) bereinigte Recherche von sowohl Miet- als auch Eigentumsobjekten, ergibt bei Holz- und Holzhybridbau durchschnittliche höhere Erlösansätze pro Quadratmeter Nutzfläche von rund 16,1 % bzw. gewichteter Nutzfläche von rund 18,0 %. Dies kann darauf hinweisen, dass die höheren Baukosten durch die Bauträger fast eins-zu-eins auf die Käufer bzw. Mieter umgelegt wurden. Der hohe Verwertungsgrad der analysierten Objekte bestätigt, dass der Markt bereit ist, diese Mehrkosten auch zu tragen.

In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass der Vergleich anhand der Daten aus exploreal.at nur einen generellen Trend zur Bereitschaft der Überzahlung von Holzbau ausweist. Eine aussagekräftige Analyse wäre nur möglich, wenn vollständige Bau- und Ausstattungsbeschreibungen sowie Gliederungen in Netto- und Bruttopreise bzw. Netto-Kaltnieten ausgewiesen wären.

3.3. Expertengespräche

Als dritte Methode zur Beschaffung von Indikatoren zur Bewertung von Holzbauten im Vergleich zu konventionellen mineralischen Bauweisen wurden drei Gespräche mit Branchenexperten geführt, die folgend kurz zusammengefasst sind. Dabei wurde versucht durch das Gespräch mit Hubert Rhomberg die Perspektive der Immobilienprojektentwicklung, durch das Gespräch mit Martin Pertl die Sichtweise der Ausführenden und durch das Interview mit Herrn B. die Erfahrungen des Vertriebs abzubilden.

3.3.1. *Hubert Rhomberg, CEO Rhomberg Holding*

Die Rhomberg Gruppe ist neben den Bereichen Bau und Ressourcen auch im Bereich Bahn tätig. Das 1886 gegründete Familienunternehmen in vierter Generation beschäftigt aktuell rund 3400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und unterhält Standorte und Tochterunternehmen in Österreich, der Schweiz, Deutschland, den Niederlanden, Australien, Kanada, USA und Großbritannien.

Mit einem Schwerpunkt auf Holzbautechnologien hat Hubert Rhomberg seit der Übernahme der Geschäftsführung im Jahr 2002 den Weg der Rhomberg-Gruppe erfolgreich in Richtung nachhaltige Projektentwicklung gelenkt. Die Interviewfragen wurden von Herrn Rhomberg am 23.06.2022 ausführlich per E-Mail beantwortet.

Hubert Rhomberg sieht enorme Herausforderungen auf die Projektentwicklung, Planung und Umsetzung zukommen, denn mit all den gesellschaftlichen, ökonomischen und politischen Entwicklungen der letzten Jahre, wird der Holzbau weiter an Marktanteil gewinnen. Auf der einen Seite begünstigen der Fachkräftemangel, steigende Rohstoffpreise und längere Lieferzeiten bei konventionellen Methoden neue Bauweisen, andererseits werden die Vorteile modularen Holzbaus einem immer breiteren Feld bekannt.

Aber trotz alledem scheitert die Umsetzung von Projekten nach wie vor oft an der mangelnden Erfahrung von Planern, Projektsteuerern aber auch der General- oder Totalunternehmer. Denn insgesamt erfordern Projekte in Holzmodulbauweise höhere Disziplin aller Beteiligten. Bauträger und Planer müssen sich darauf einstellen, früher Entscheidungen zu treffen und bei Ausführenden steigen die Anforderungen an Logistik und Maßtoleranz.

Dem gegenüber stehen aber massenhaft Vorteile. Durch den Einsatz von Halbfertig- und Fertigprodukten gibt es weniger Transporte zu und von der Baustelle, geringere Baustelleneinrichtung und weniger Lagerplatz vor Ort wird benötigt. Im Werk kann parallel vorgefertigt werden und die Arbeitsbedingungen werden besser. Insgesamt steigt die Qualität der Ausführung und es gibt frühere Kostensicherheit.

Auch in der EU-Taxonomie-Verordnung sieht Hubert Rhomberg einen weiteren Treiber für modularen Holzbau und damit verbunden Potentiale bei Verkauf und Finanzierungen solcher Immobilienentwicklungen. Denn durch lokale Wertschöpfung, nachwachsende Rohstoffe und kurze Wege hat der Holzbau bereits jetzt einen enormen Vorteil bei Lebenszyklus-Betrachtungen; von Rückbaubarkeit und Upcycling der Komponenten noch gar nicht zu sprechen.

Ob allerdings damit auch Mehrerlöse bei Verkaufspreisen oder Mieten einhergehen, bezweifelt er. Aber; „Wenn Mieter die Wahlmöglichkeit haben, wird ein natürlicher Baustoff und ein Gebäude entsprechend ESG bevorzugt.“. Das bedeutet eine frühere Auslastung bzw. Vermietung, weniger Fluktuation und Leerstand und im besten Fall auch eine erleichterte Baubewilligung. Das sieht jeder Entwickler und Investor gerne; insofern hat es eventuell Auswirkung auf Renditen.

3.3.2. *Martin Pertl, Geschäftsführer Handler Bau*

Die Handler Gruppe ist eines der größten und traditionsreichsten Bauunternehmen Ostösterreichs und bietet hauptsächlich General- und Totalunternehmerleistungen an, ist außerdem als Bauträger tätig. Die Firma Handler hat ihre Wurzeln als Zimmerei und gilt unter anderem als Vorreiterin und Expertin im Bereich des vorgefertigten Holzbaus.

Martin Pertl ist gelernter Bauingenieur und seit 2014 Geschäftsführer der Handler Bau GmbH. Das Expertengespräch fand am 08.06.2022 via Microsoft Teams statt.

Im Gespräch mit Martin Pertl wurde vor allem klar, dass für die Umsetzung eines erfolgreichen Holzbaus früh alle Weichen in diese Richtung gestellt werden müssen. Denn die häufigste Ursache für ein Scheitern der Projekte sieht er in der zu späten Einbindung von entsprechenden Holzbauplanern und Baufirmen, wenn Änderungen am System nur noch durch aufwändige Umplanungen zu bewerkstelligen sind. Dadurch gehen dann auch positive Effekte in Form einer potenziell kürzeren Bauzeit verloren. Bei optimalen Bedingungen können, aus seiner Erfahrung, nicht nur bis zu drei Monate bei der Errichtung des Rohbaus gespart werden, sondern auch zusätzlich Zeit bei Ausschreibung und Vergabe. Dabei spielt das Thema Generalunternehmer eine größere Rolle als bei konventionellen Bauweisen, da nur durch die Reduktion von Schnittstellen Vorfertigungsgrade von über neunzig Prozent erreicht werden können. Diesen Vorteilen stehen Baukosten gegenüber, die in der Regel zwischen sieben und zwanzig Prozent über denen konventioneller mineralischer Bauweisen liegen, dies ist aber stark vom Einzelprojekt abhängig und kann nicht verallgemeinert werden. Bei optimaler Wirtschaftlichkeit können Holzhybridsysteme preislich aber durchaus mit Ziegelbauweisen konkurrieren, was die Handler Group bei eigenen Projektentwicklungen mehrfach bewiesen hat.

Aktuell setzt die Handler Group rund 50 Millionen Euro oder ein Drittel ihres Jahresumsatzes als Holz- und Holzhybridbauten um, Martin Pertl sieht aber durchaus noch Potential am ostösterreichischen Markt. Die Verfügbarkeit des Rohstoffes Holz und der entsprechenden Baustoffe wird zwar nicht übermäßig steigen, eine Materialknappheit gibt es aber nicht und wird es auch nicht in Zukunft geben. Die größte Bremse und langfristig das einzige Risiko des Holzbaus ist, seiner Meinung nach, die Trägheit der Gesetz- und Normgebung; „sonst wird der Holzbau nur ein Hype bleiben.“ Vor allem in Hinblick auf Statik und Brandschutz sind die enormen Potentiale von Holz noch nicht in aktuellen Regularien berücksichtigt. Alle anderen Probleme, die im Holzbau auftreten, bekommt man in den Griff.

Unabhängig von der Entwicklung im mehrgeschossigen Wohnbau wird der Holzbau in vorgefertigter Elementbauweise seine Erfolgsgeschichte jedenfalls im Bereich der urbanen Nachverdichtung bei Aufstockungen und Dachgeschossausbauten fortsetzen können, ist Pertl überzeugt.

Angesprochen auf mögliche Mehrerlöse bei Privatverbrauchern, sagt Pertl, dass das Gesamtpaket stimmen muss; vom nachhaltigen Energiesystem über die Ausstattung bis hin eben zum Holzbau – dafür sind Leute bereit mehr zu zahlen. Holzbau allein reicht nicht aus.

3.3.3. Herr B., Vertriebsleiter eines der größten Wohnbauträgers Österreichs

Das Expertengespräch fand am 13.07.2022 persönlich statt. Aufgrund der Unternehmensrichtlinien musste das Interview leider anonymisiert werden.

Der Wunsch nach Nachhaltigkeit ist nicht mehr der klassischen alternativen Szene zuzuordnen, das zieht sich quer durch alle Gesellschaftsschichten, ist B. überzeugt. Menschen mit hohem Einkommen aus dem 19. Bezirk wollen ebenso nachhaltig wohnen, wie die Großfamilie aus Simmering. Allen voran hat wohl die Klimakrise hier zu einem Umdenken geführt. Anders als noch vor einigen Jahren suchen Konsumenten vor allem im städtischen Bereich nach Projekten, die ein umfangreiches Mobilitätskonzept anbieten, und statt vielen Parkflächen z.B. Fahrradabstellmöglichkeiten, E-Ladestationen und eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz haben. Auch die nachhaltige Energieversorgung wird für Konsumenten bei Immobilienprojekten immer wichtiger. Zudem sind Fassadenbegrünungen, durchdachte Konzepte zur Förderung von Biodiversität sowie Urban Gardening in Wohnanlagen ein nachhaltiger Verkaufsschlager.

Nachhaltigkeit ist für manche Kunden zum kaufentscheidenden Faktor geworden: Stehen zwei ähnliche Projekte zur Auswahl, fällt die Wahl immer häufiger zugunsten jenes Objekts, mit den nachhaltigeren Maßnahmen aus. Neben dem ohnedies schon seit Jahren präsenten Thema Energieeffizienz spielen auch ökologische Baumaterialien eine immer stärkere Rolle. B. persönlich hält Holz als Baustoff für eine sehr passable Lösung; aber auch Holz ist eine Ressource, die nicht bis zur Erschöpfung verbraucht werden darf. Nachhaltiges Streben schließt für ihn daher mit ein, laufend nach weiteren Optimierungspotenzialen zu suchen.

In Bezug auf Mehrerlöse gibt B. zu bedenken, dass nachhaltig konzipierte Gebäude meistens auch eine Kosteneinsparung (im Betrieb, Anm.) darstellen. Die Investitionen sind langfristig angelegt und müssen immer im Zusammenhang mit dem Lebenszyklus einer Immobilie betrachtet werden. Besonders im Eigentum gibt es daher von Kundenseite Bereitschaft den Preis für Nachhaltigkeit zu bezahlen. Bei Mietobjekten ist die Nachfrage ebenfalls gegeben, jedoch ist hier nicht jeder in der Lage bzw. gewillt höhere Investitionen zu tätigen.

Bei der Finanzierung sieht B. ebenso einen großen Vorteil. Nachhaltigkeit ist auch bei den Banken und Kreditgebern angekommen, das heißt, es ist heutzutage einfacher, einen Kredit für eine Wohnung zu erhalten, wenn das Projekt über eine entsprechend seriöse Zertifizierung, wie etwa ÖGNI oder Klimaaktiv, verfügt.

Auf die Frage, ob Holzbau sich durchsetzt, oder es nur ein Hype ist, antwortet B.; Es wird wohl alles eine Kostenfrage sein und man darf, wie bereits erwähnt, nicht vergessen, dass jede natürliche Ressource nicht unerschöpflich ist. Aktuell sind Mehrkosten durch Nachhaltigkeitsmaßnahmen für Entwickler noch sehr hoch, aber im Ergebnis entwickeln sich nachhaltig betriebene Gebäude besser.

4. Simulation

Nach ausgiebiger Rechercharbeit, um plausible Ansätze treffen zu können, überprüft und vergleicht die Arbeit die Wirtschaftlichkeit der vorgefertigten Holzbaubauweise anhand zweier Kalkulationen unter gleichen Vorzeichen, die sich aber anhand der Baukosten, der Bauzeit sowie der Erlösansätze unterscheiden.

4.1. Musterprojekt

Für die Musterkalkulationen wurden marktübliche Annahmen für Immobilienentwicklungen im Raum Wien getroffen. Die durchschnittliche Projektgröße wurde dabei in Anlehnung an einen Bericht über den Wiener Immobilienmarkt der Bauträgerdatenbank Exploreal aus dem 4. Quartal 2021 (Siehe Anhang E) sowie an offiziell durch die Statistik Austria erhobene Daten über fertiggestellte Gebäude im Raum Wien im Jahr 2020 (siehe Anhänge F und G) festgelegt. Beiden Bauträgerrechnungen wird daher ein mehrgeschoßiges Wohngebäude mit rund 3.000 m² Wohnnutzfläche zugrunde gelegt, was einem Volumen von zirka 55 Wohnungen bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 54,6 m² entspricht. Das fiktive Gebäude befindet sich im Raum Wien, weshalb die Bauklasse IV angenommen wird, was maximal 21 Metern Gebäudehöhe oder fünf bis sechs oberirdischen Geschoßen zuzüglich eines Dachgeschosses entspricht. Ausgehend von 3.000 m² Wohnnutzfläche ist gemäß Wiener Garagengesetz pro 100 m² jeweils ein KFZ-Stellplatz vorzusehen, welche erfahrungsgemäß in einem Untergeschoss untergebracht sind.⁴⁹

Eine eventuell abweichende Flächeneffizienz durch unterschiedliche Bauteildicken der beiden Varianten Holzbau und Stahlbetonbau und somit Unterschiede in der zu erzielenden Nutzfläche wurden nicht unterstellt.

4.1.1. Grundkosten

Als einheitlicher Parameter wird für beide Varianten ein Kaufpreis der zu entwickelnden Liegenschaft von sechs Millionen Euro angenommen. Diese errechnen sich durch die geschätzte Wohnnutzfläche von 3.000 m² und einem Grundkostenanteil von 2.000 €/m² Wohnnutzfläche netto ohne Kaufnebenkosten. Damit ist zu den momentanen Marktverhältnissen eine zentrumsnahe Lage, zum Beispiel innerhalb des Gürtels, ausgeschlossen. Plausibilisiert werden kann der Grundkostenanteil durch Erfahrungswerte,

⁴⁹ Vgl. §50 Wiener Garagengesetz 2008, Fassung vom 10.07.2022

den Executive Summary des 2. Quartals der Plattform Exploreal (Anhang H) sowie einer strichprobenartigen Erhebung von Grundkostenanteilen.

Art	Lage	Nutzflächen	Kaufpreis	Grundkostenanteil	Datum
Bürogebäude	1120 Wien	20.300 m ²	€ 35 170 000,00	€ 1 732,51	Q3 2021
Wohnen	1230 Wien	15.846 m ²	€ 34 000 000,00	€ 2 145,65	Q2 2022
Wohnen + Gewerbe	1220 Wien	23.650 m ²	€ 35 136 900,00	€ 1 485,70	Q1 2022
Wohnen	1100 Wien	15.395 m ²	€ 40 027 000,00	€ 2 600,00	Q3 2021

Abbildung 25: Erhebung Grundkostenanteile

Die üblichen Kaufnebenkosten beinhalten die Grundbucheintragungsgebühr in der Höhe von 1,1 % des Brutto-Kaufpreises, Grunderwerbsteuer in der Höhe von 3,5 % des Brutto-Kaufpreises, Vertragserrichtungsgebühr in der Höhe von 2,0 % des Brutto-Kaufpreises, Eintragung des Pfandrechtes in der Höhe von 1,2 % des Beleihungswertes sowie Maklerprovision in der Höhe von 3,0 % des Brutto-Kaufpreises.

4.1.2. Aufschließung

Der Abbruch eines fiktiven Bestandsgebäudes mit einer Kubatur von 2.000 m³ wurde mit 50.000 € netto geschätzt. Für Infrastruktur, Aufschließung und Erschließung wurden pauschal zusätzlich 100.000 € netto angesetzt; darüber hinaus wurden keine weiteren Aufwände für Sonderkosten wie Kontamination, hohes Grundwasser oder ungünstige Bodenbeschaffenheit kalkuliert.

Für Ersatzpflanzungen wurde pauschal eine zu leistende Ausgleichsabgabe für fünf Bäume á 1.090 € gem. Wiener Bauschutzgesetz⁵⁰ angenommen.

4.1.3. Honorare und Nebenkosten und Reserven

Die Honorare wurden gesamtheitlich mit 15 % der Baukosten (Kostengruppen 1 – 9 gemäß Ö-Norm B-1800) geschätzt. Dabei verteilen sich diese zu 11 % auf Planer, sonstige Konsulenten und die örtliche Bauaufsicht, zu 2 % auf Eigenhonorare, zu 1,5 % auf Projektsteuerungsleistungen und zu 0,5 % auf eine erforderliche Gewährleistungsüberprüfung nach 3 Jahren nach Fertigstellung.

Sonstige Nebenkosten wurden mit 1 % der Baukosten kalkuliert. Reserven werden mit 5 % der Baukosten veranschlagt.

⁵⁰ Vgl. §9 Wiener Baumschutzgesetz, Fassung vom 10.07.2022

4.1.4. *Projektlaufzeit und Allgemeinkosten*

Für die Phase Eins, das heißt von Ankauf der Liegenschaft bis zum Baubeginn, werden 24 Monate kalkuliert. Dieser Zeitraum umfasst drei Monate Projektvorbereitung zur Produktdefinition und Beauftragung der Planer, gefolgt von neun Monaten Planung (drei Monate Vorentwurfsplanung, vier Monate Entwurfsplanung und zwei Monate Einreichplanung) sowie zwölf Monate für den Ausschreibungs- und Vergabeprozess inklusive notwendiger Vorlaufzeiten und Reserven bis zum Baubeginn. Ein Jahr ist aktuell auch die Dauer, die für die Erlangung eines positiven Baubescheids angesetzt werden kann.

Die Errichtung des Bauwerks, also Phase Zwei, unterscheidet sich in den beiden Varianten und wird daher separat erläutert.

Anhand von Erfahrungswerten können Allgemeinkosten mit rund 3,35 % der Errichtungskosten abgeschätzt werden. Von diesen entfallen 0,2 % auf Anwalts- und Steuerberatung, 0,3 % auf Marketing, 0,75 % auf kaufmännische Verwaltung, 0,1 % auf Nutzungsspezifische Aufwendungen und 2 % auf den Vertrieb. Während der Projektlaufzeit kann außerdem von Leerstandskosten von 500 € netto monatlich ausgegangen werden.

4.1.5. *Finanzierung, Kapitalbedarf und Mittelherkunft*

Der Finanzierungsbedarf wurde für die Phase Eins bis zur Erlangung eines positiven Baubescheides mit einem Loan-To-Cost von 0,75 angenommen. Die Mittelherkunft verteilt sich zu 10 % auf unverzinstes Eigenkapital, zu 15 % Mezzaninkapital, welches mit 9 % verzinst wird und zu 75 % auf eine konventionelle Fremdfinanzierung durch eine Bank, welche mit 2 % Zinsen veranschlagt wird. Für die Phase Zwei, die Baufinanzierung, wurde von einem LTC (Loan-To-Cost) von 0,8 ausgegangen, da mit Vorliegen eines positiven Baubescheides von einem höheren Liegenschaftswert und damit einem geringeren Risiko ausgegangen werden kann. Die Mittelherkunft verteilt sich zu 7 % auf unverzinstes Eigenkapital, zu 13 % auf Mezzaninkapital, welches mit 9 % verzinst wird und zu 80 % auf eine konventionelle Fremdfinanzierung durch eine Bank, welche mit 2 % Zinsen veranschlagt wird. Unterschiedliche Finanzierungsbedingungen wurden bei den beiden Varianten nicht angenommen; ob zukünftig der Holzbau aufgrund seiner vorbildlichen CO₂-Bilanz im Sinne der EU-Taxonomie-Verordnung bevorzugt behandelt wird, bleibt abzuwarten.

4.2. Variablen und Parameter Stahlbetonbauweise

Für die Musterkalkulation in konventioneller Stahlbetonbauweise werden folgende spezifische Parameter verwendet, die sich von der Musterkalkulation Holzbau unterscheiden.

4.2.1. Baukosten

Die Baukosten bei großvolumigen Bauvorhaben wurden durch Erfahrungswerte mit 2.300 €/m² Wohnnutzfläche netto und 20.000 € netto pro unterirdischen Stellplatz festgelegt und anhand der Empfehlung für Herstellungskosten für Wohngebäude der Zeitschrift für Sachverständige plausibilisiert. Legt man die Kosten für die erforderlichen 50 Stellplätze des gegenständlichen Projekts auf die 3.000 m² Wohnnutzfläche um, erhält man einen Referenzwert 2.500 €/m² Wohnnutzfläche netto.

Die anzunehmenden Herstellungskosten für Gebäude mit normaler bis gehobener Ausstattungsqualität im Raum Wien betragen von 2.600 bis 3.100 €/m² Wohnnutzfläche brutto, wobei die Kostenbereiche 1 – 4 sowie 6 – 8 (Aufschließung, Rohbau, Technik, Ausbau, Honorare, Nebenkosten) berücksichtigt sind.⁵¹ Dabei ist zu ergänzen, dass die Empfehlung einen Abschlag in der Höhe von 10 % auf Großprojekte vorsehen würde, dafür Kosten für die Errichtung von Außenanlagen sowie Teile der Aufschließung keinen Einfluss finden.⁵²

Errechnet man anhand der Projektkalkulation einen Vergleichswert erhält man rund 3.260 €/m² Nutzfläche brutto, der geringfügig über der Empfehlung liegt. Aufgrund der stark gestiegenen Baukosten seit der Publikation scheint diese Annahme jedoch realistisch.

⁵¹ Vgl. Popp, Roland: Empfehlungen für Herstellungskosten 2021, in: Sachverständige, Nr. 3, 2021, S. 146

⁵² Vgl. Popp, Roland: Empfehlungen für Herstellungskosten 2021, in: Sachverständige, Nr. 3, 2021, S. 144 - 146

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2021				
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung				
Kosten (inkl. Ust.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich				
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig	
Wien	(-) 2.600 €	↔ interpolieren ↔ 3.100 €	↔ interpolieren ↔ 4.100 €	(++)
Niederösterreich	(-) 2.400 €	↔ interpolieren ↔ 2.900 €	↔ interpolieren ↔ 3.400 €	(++)
Burgenland	(-) 2.200 €	↔ interpolieren ↔ 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.100 €	(++)
Oberösterreich	(-) 2.200 €	↔ interpolieren ↔ 2.800 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	(++)
Salzburg	(-) 2.500 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	(++)
Steiermark	(-) 2.200 €	↔ interpolieren ↔ 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.100 €	(++)
Kärnten	(-) 2.200 €	↔ interpolieren ↔ 2.500 €	↔ interpolieren ↔ 3.000 €	(++)
Tirol	(-) 2.900 €	↔ interpolieren ↔ 3.100 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	(++)
Vorarlberg	(-) 3.000 €	↔ interpolieren ↔ 3.300 €	↔ interpolieren ↔ 4.100 €	(++)
Österreich (Medianwert)	2.400 €	2.900 €	3.400 €	
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:				
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)			aus Erhebung	
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:			in der Regel	
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)			ca. 2% - 10%	
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)			ca. 7% - 20%	
* Umsatzsteuer			20%	
In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:				
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)			ca. 5% - 15%	
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)			nach Bedarf	
* Erschwernisse			nach Bedarf	
* Einrichtung (Kostenbereich 5)			nach Bedarf	
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)			nach Bedarf	
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)			nach Bedarf	
* Reserven (Kostenbereich 9)			nach Bedarf	
Ergänzende Angaben:				
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern			bis zu 30%	
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern			bis zu -10%	
* Nebengeschoße (z.B. Keller etc.) liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.			ca. 40% bis 70%	
* (Tief-) Garagen liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße.			ca. 25% bis 50%	

Abbildung 26: Empfehlung für Herstellungskosten (Sachverständige, Nr. 3, 2021, S. 146)

4.2.2. Bauzeit

Für ein Bauprojekt dieses Volumens können rund 20 Monate Errichtungszeit angenommen werden. Dabei entfallen üblicherweise 7 Monate auf den Rohbau und 13 Monate auf den Ausbau bis zur Gesamtfertigstellung.

4.2.3. Erlösansätze

Bezirk	<50 m ²	51-80 m ²	81-129 m ²	>130 m ²	Durchschnitt/m ²	Tendenz
1., Innere Stadt	19510	17137	16919	25016	21774	▲
2., Leopoldstadt	6747	7204	7898	9405	7460	▲
3., Landstraße	7982	7694	7516	10784	7801	▲
4., Wieden	9875	10608	11303	13693	10769	▲
5., Margareten	6362	6033	5892	9461	6164	▼
6., Mariahilf	8530	8096	10233	11570	9999	▲
7., Neubau	7473	5773	8714	9087	8065	▲
8., Josefstadt	8645	9355	8673	12225	9029	▼
9., Alsergrund	8066	7823	7706	17733	10477	▲
10., Favoriten	6741	5327	5150	5604	6121	▲
11., Simmering	6470	5379	5373	k.A.	5609	▲
12., Meidling	5649	5727	6096	5551	5778	▲
13., Hietzing	6759	7394	7296	8934	7419	▲
14., Penzing	5991	6683	6633	7797	6472	▲
15., Rudolfstheim-Fünfhaus	5902	6745	6220	8132	6509	▲
16., Ottakring	5590	5961	5418	5778	5587	▼
17., Hernals	5257	6136	7077	6786	6314	▲
18., Währing	7866	8157	8517	10404	8680	▲
19., Döbling	7934	8521	10417	10954	9695	▲
20., Brigittenau	5484	5679	6809	k.A.	5863	▲
21., Floridsdorf	7025	6160	6639	4647	6526	▲
22., Donaustadt	7560	6132	7350	7429	7084	▲
23., Liesing	6288	6204	5679	5764	6070	▲

Gesamtanzahl der Objekte: 23406

Datenbasis: Juni 2022

Abbildung 27: Immobilienpreisspiegel Wien Stand Juni 2022 (www.immopreise.at)

Betrachtet man die von *immopreise.at* erhobenen Verkaufspreise außerhalb des Gürtels bzw. der Bezirke 10. – 23. ergibt sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für Eigennutzer „brutto-für-netto“ von 6.557 € (Stand Juni 2022). Davon kann man abzüglich eines fünfzehnprozentigen Abschlages, welcher in der Regel bei Immobilienprojektentwicklungen die Differenz zwischen Anleger- und Eigennutzerpreisen bildet, einen Netto-Verkaufspreis von rund 5.700 €/m² gewichteter Wohnnutzfläche ableiten.

Unter der Annahme, dass beim gegenständlichen fiktiven Projekt 60 % der Wohnungskäufer Eigennutzer und 40 % Anleger sind, ergibt sich für die Variante Stahlbeton ein Umsatzsteuerequivalent von rund 750 €/m² Wohnnutzfläche, was einen Eigennutzerpreis „brutto-für-netto“ von 6.450 €/m² Wohnnutzfläche ergibt. Dieser liegt knapp unter dem, bereits erwähnten, durchschnittlichen Quadratmeterpreises des Immobilienpreisspiegels von *immopreise.at* in der Höhe von 6.557 €/m² Wohnnutzfläche bzw. dem durchschnittlichen Angebotspreis in der Höhe von 6.741 €/m² Wohnnutzfläche in der Region Wien laut Executive Summary der Bauträgerdatenbank Exploreal (Anhang H). Der geringfügig niedrigere Verkaufspreis ist eine nachteilige Annahme für die Darstellung der Wirtschaftlichkeit beider Kalkulationsvarianten und kann in diesem Zusammenhang als versteckte Reserve oder zusätzliches Upside-Potential gesehen werden.

4.3. Variablen und Parameter Holzbauweise

Für die Musterkalkulation in der Variante Holzbau werden folgende spezifische Parameter verwendet, die sich von der Musterkalkulation der konventionellen Bauweise unterscheiden.

4.3.1. Baukosten

Die Baukosten für Holzbauweisen mit hohem Vorfertigungsgrad im mehrgeschossigen Wohnbau werden anhand von Recherche und den Expertengesprächen bei gleichwertigem Ausbaustandard gegenüber der konventionellen Stahlbetonbauweise beaufschlagt. Bezugsnehmend auf das Expertengespräch mit Martin Pertl, dem Geschäftsführer der Handler Bau GmbH kann je nach Komplexität, Vorfertigungsgrad und Volumen von 7 – 20 % Mehrkosten ausgegangen werden. (siehe Punkt 3.3.2)

In einer Gegenüberstellung der beiden Technologien im Zuge einer Diplomarbeit aus dem Jahr 2018 werden die Mehrkosten von Holzbauweisen, je nach Gebäudeklasse gemäß OIB mit 3 – 4 % für Gebäudeklasse 4 bzw. 10 – 12 % für Gebäudeklasse 5 beziffert.⁵³

Aus 16 Interviews mit Experten aus der Holzbaubranche, die im Zuge einer Masterarbeit aus dem Jahr 2019 durchgeführt wurden, lässt sich ableiten, dass mehrgeschossiger Holzbau im Durchschnitt 11 % teurer eingeschätzt wird als konventionelle Massivbauweise.⁵⁴ Da sich das Musterprojekt in der Bauklasse IV für Wien bewegt, sind Fluchtniveaus über elf Meter und somit von Gebäudeklasse 5 anzunehmen.

Um nicht willkürlich einen der ermittelten Werte zu den Mehrkosten bei Holzbauweise für die Kalkulation heranzuziehen, wird ein Mittelwert gebildet. Um keine Scheingenaugigkeit zu erwecken, wird der ermittelte Wert in der Höhe von 11,84 % aufgerundet und die angesetzten Baukosten der Musterkalkulation Holzbau mit rund 15 % gegenüber der konventionellen Stahlbetonbauweise beaufschlagt. Das Aufrunden der Mehrkosten ist eine nachteilige Annahme für die Darstellung der Wirtschaftlichkeit der Holzbauweise und kann in diesem Zusammenhang als versteckte Reserve oder zusätzliches Upside-Potential gesehen werden.

⁵³ Vgl. Mittendorfer, Mario David: Vergleich von mineralischen Massiv- mit Holz- und Holz-mischbauweisen bei Planung und Realisierung von großvolumigen Bauten, Wien: Technische Universität Wien, Institut für architekturwissenschaften, 2018, S. 75

⁵⁴ Vgl. Turecek, Cornelia: Barrieren für den mehrgeschossigen Holzwohnbau im urbanen Raum aus Sicht der Holzforschungs- und Interessensvertraug, Bauträgerfirmen, Architekturbüros und der ausführenden Betriebe, Wien: Universität für Bodenkultur, Institut für Marketing und Innovation, 2019, S.

Expertengespräch Martin Pertl	7 – 20 %
Diplomarbeit Mario David Mittendorfer	10 – 12 %
<u>Masterarbeit Cornelia Turacek</u>	<u>11 %</u>
Durchschnittlich	11,84 %

Der fünfzehnprozentige Aufschlag gegenüber der Variante Stahlbeton (2.300 €/m² WNF netto) ergibt Netto-Baukosten von 2.645 €/m² Wohnnutzfläche exklusive PKW-Stellplätze bzw. 2.845€/m² Wohnnutzfläche inklusive PKW-Stellplätze.

4.3.2. Bauzeit

Wie bereits im Kapitel 2.2 Holzbauweise(n) erläutert, ermöglicht der hohe Vorfertigungsgrad von Holzmassivbauweisen eine drastische Verkürzung der Bauzeit und bietet damit auch wirtschaftliches Optimierungspotential. Anhand der im Zuge der Arbeit durchgeführten Recherche und der Expertengespräche, kann die Bauzeit gegenüber konventioneller Stahlbetonbauweise aufgrund der Zeitersparnis im Rohbau und verkürztem Ausschreibungs- und Vergabeprozedere um etwa drei bis sechs Monate kürzer ausfallen. In der Kalkulation wird von einer Zeitersparnis von drei Monaten ausgegangen.

Neben geringeren Zinskosten für Fremdkapital, können dadurch auch zeitgebundene Allgemeinkosten der Baustelle und Konsulentenhonorare geringer ausfallen. Errechnet man zum Beispiel das Honorar eines Projektleiters der örtlichen Bauaufsicht für 13 Wochen (rd. 3 Monate), bei der Annahme von 40 Stunden Normalarbeitszeit und einem üblichen Mischstundensatz von 100 € netto, ergibt dies rund 50.000 € Einsparungspotential. Da Holzbauweisen aber, wie in Punkt 2.2.4 beschrieben, mit einem erhöhten Planungsaufwand verbunden sind, werden diese Kosten in der Kalkulation nicht in Abzug gebracht.

4.3.3. Erlösansätze

Im Zuge der Arbeit wurden anhand der Marktrecherche (Punkt 3.2.2) und der Umfrageergebnisse (Punkt 3.1.4) mögliche Mehrerlöse ermittelt. Diese werden um das Umfrageergebnis der Baukult ZT (Punkt 3.1.6) und die Einschätzungen der Experten (Punkt 3.3) ergänzt. Um nicht willkürlich einen der ermittelten Werte zur Bereitschaft zur Überzahlung bei Eigentumsobjekten für die Kalkulation heranzuziehen, wird ein Mittelwert gebildet. Um keine Scheingenauigkeit zu erwecken, wird der ermittelte Wert in der Höhe von 12,12 % abgerundet und die angesetzten Verkaufspreise der Musterkalkulation Holzbau mit

rund zehn Prozent gegenüber der konventionellen Stahlbetonbauweise beaufschlagt. Das Abrunden der Mehrerlöse ist eine nachteilige Annahme für die Darstellung der Wirtschaftlichkeit der Holzbauweise und kann in diesem Zusammenhang als versteckte Reserve oder zusätzliches Upside-Potential gesehen werden.

Umfrage Eigentum (alle Teilnehmer)	5,83 %
Umfrage Eigentum (spezifisch Holzbau)	7,86 %
Umfrage Baukult ZT	15,00 %
Marktrecherche (Eigentum ungewichtet)	15,60 %
<u>Marktrecherche (Eigentum gewichtet)</u>	<u>16,30 %</u>
Durchschnittlich	12,12 %

Der zehnpromtente Aufschlag gegenüber der Variante Stahlbeton (5.700 €/m² Wohnnutzfläche netto) ergibt einen Netto-Kaufpreis von 6.270 €/m² Wohnnutzfläche. Unter der Annahme, dass 60 % der Wohnungskäufer Eigennutzer und 40% Anleger sind, ergibt sich ein Umsatzsteuerequivalent von rund 850 €/m² Wohnnutzfläche bzw. ein Eigennutzerpreis „brutto-für-netto“ von 7.120 €/m² Wohnnutzfläche. Dieser Wert liegt nur 7,9 % über dem durchschnittlichen Verkaufspreis von 6.557 €/m² Wohnnutzfläche für Wohnungen in den Wiener Bezirken 10. – 23. gemäß Immobilienpreisspiegel (Stand Juni 2022)⁵⁵ bzw. 5,3 % über dem durchschnittlichen Verkaufspreis von 6.741 €/m² Wohnnutzfläche in der Region Wien gemäß Executive Summary der Bauträgerdatenbank Exploreal (Siehe Anhang H).

⁵⁵ Vgl. Immobilienpreisspiegel Wien Stand Juni 2022: Immopreise.at, <http://www.immopreise.at/> (abgerufen am 16.07.2022)

5. Ergebnisse

Folgend werden die Ergebnisse der Musterkalkulationen analysiert und miteinander verglichen. Dabei werden neben dem absoluten Projektgewinn vor allem Renditekennzahlen als Maßstab zur Bewertung der Performance einer Immobilienprojektentwicklung herangezogen.

Die gängigsten Renditekennzahlen zur Bewertung von Immobilieninvestments sind die Gesamtkapitalrentabilität (ROI – Return on Investment), das Verhältnis des Gewinns zu den Gesamtinvestitionskosten⁵⁶, sowie die Eigenkapitalrentabilität (ROE – Return on Equity), das Verhältnis des Gewinns zum eingesetzten Eigenkapital.⁵⁷ In beiden Fällen werden prozentuelle, aber auch absolute Werte betrachtet.

Betrachtet man das Ergebnis der Musterkalkulation in Stahlbetonbauweise zeigt sich ein den - aufgrund der geopolitischen Situation - hohen Baukosten geschuldetes, niedriges, aber aktuell übliches Projektergebnis mit einer Gesamtkapitalrentabilität (ROI – Return on Investment) von rund 5,4 % bzw. einem Projektgewinn von rund 918.246 €. Die Eigenkapitalrendite (ROE – Return on Equity) beträgt in diesem Fall 69 %.

Betrachtet man das Ergebnis der Musterkalkulation in Holzbauweise zeigt sich ebenfalls ein marktübliches Projektergebnis mit einem Projektgewinn von rund 1.349.522 € bzw. einer Gesamtkapitalrentabilität (ROI – Return on Investment) von rund 7,4 %.

Die Eigenkapitalrendite (ROE – Return on Equity) ist mit 94 % im Vergleich zur Stahlbetonbauweise deutlich höher.

Der Vergleich zeigt auf den ersten Blick, dass die relative Performance der vorgefertigten Holzbauweise, gemessen an der Renditekennzahl Gesamtkapitalrentabilität (ROI – Return on Investment), um rund zwei Prozentpunkte besser ausfällt als die der Stahlbetonbauweise. Auch die Eigenkapitalrendite ist fünfundzwanzig Prozentpunkte und somit signifikant höher. Was in dieser Gegenüberstellung allerdings nicht näher untersucht oder bewertet wurde, sind eventuelle Investitionsvorteile über einen längeren Zeitraum bzw. über mehrere Projekte hinweg. Durch kürzere Durchlaufzeiten sind auch Kapital- und Personalressourcen weniger lang gebunden, was gegebenenfalls einen großen Vorteil darstellen kann.

⁵⁶ Vgl. BWL-Lexikon.de: Return on Investment, <https://www.bwl-lexikon.de/wiki/return-on-investment/> (abgerufen am 16.06.2022)

⁵⁷ Vgl. BWL-Lexikon.de: Eigenkapitalrentabilität, <https://www.bwl-lexikon.de/wiki/eigenkapitalrentabilitaet/> (abgerufen am 16.06.2022)

5.1. Musterkalkulation Stahlbetonbauweise

	Typ	Einheit	Wertbildung	Netto 0,108	USt.
0 Grundkosten					
Kaufpreis	3 000	m ²	2 000	6 648 000	87 600
Gründerwerbsteuer	3,50%	von	6 000 000	210 000	
Grundbuchsgebühr	1,10%	von	6 000 000	66 000	13 200
Anwalts- und Notarkosten	2,00%	von	6 000 000	120 000	24 000
Eintragung Pfandrecht	1,20%	von	6 000 000	72 000	14 400
Maklerkosten	3,00%	von	6 000 000	180 000	36 000
				150 000	30 000
1 Aufschließung					
Abbruch	2 000	m ³	25	50 000	10 000
Sonstiges				100 000	20 000
Infrastruktur / nicht öffentliche Erschließung	pauschal		100 000	100 000	20 000
Kontamination (Schad- und Störstoffe)	pauschal			-	-
Mehrkosten Bodenbeschaffenheit & Grundwasser	pauschal			-	-
				7 500 000	1 500 000
2 - 4 Bauwerk					
Baukosten					
Baukosten Wohnung	3 000,00	m ² NF	2 300	6 900 000	1 380 000
Baukosten Stellplatz PKW	30	Stück	20 000	600 000	120 000
				20 000	4 000
5 Einrichtung					
				20 000	4 000
Einrichtung					
Beitrag soziale Infrastruktur	-		-	-	-
Einrichtung (Fitnessraum, Allgemeinflächen, Gemeinschaftsküche)	pauschal		20 000	20 000	4 000
				10 900	2 180
6 Außenanlagen					
Außenanlagen					
Ausgleichsabgabe Baumerkmalpflanzung	10,00	Stück	1 090	10 900	2 180
				7 680 900	1 536 180
7 Honorare					
				1 152 135	168 980
Honorare					
Planer / Konsulenten / OBA	11,00%	% BAK	7 680 900	844 899	168 980
Eigenhonorare	2,00%	% BAK	7 680 900	153 618	30 724
Projektsteuerung/Leitung intern	1,50%	% BAK	7 680 900	115 214	23 043
Gewährleistungsüberprüfung nach 3 Jahren	0,50%	% BAK	7 680 900	38 405	7 681
				76 809	15 362
8 Nebenkosten					
				76 809	15 362
9 Reserven					
				384 045	76 809
Errichtungskosten (ERK 1-9)					
				9 293 889	1 797 331
Gesamtkosten (GEK 0-9)					
				15 941 889	1 884 931
Allgemeinkosten					
Anwalts- & Steuerberatung	3,35%	% ERK	9 293 889	18 588	3 718
Marketingkosten extern	0,20%	% ERK	9 293 889	27 882	5 576
kaufmännische Verwaltung	0,30%	% ERK	9 293 889	69 704	13 941
Nutzungsartspezifischer Aufwand	0,75%	% ERK	9 293 889	9 294	1 859
Vertrieb	0,10%	% ERK	9 293 889	185 878	37 176
Bewirtschaftungskosten, Leerstandskosten	2,00%	% ERK	9 293 889	12 000	2 400
	24	Monate	500		
				816 520	-
Finanzierung					
				816 520	-
kalk. Zinsen (Grundankauf, Bau)					
Ankaufsfinanzierung (Zinslast FK + MK, Grundkosten, KG 0)					
Mezzaninkapital - Ankaufsfinanzierung	9,00%	Monate	24	179 496	
Fremdkapital - Ankaufsfinanzierung	2,00%	Monate	24	199 440	
				-	-
Ausbaufinanzierung (Zinslast FK, ERK + MK, KG 1-9, + Allgemein)					
Mezzaninkapital - Ausbaufinanzierung	9,00%	Monate	20	187 536	
Fremdkapital - Ausbaufinanzierung	1,95%	Monate	20	250 048	
				17 081 754	1 949 600
Gesamtinvestitionskosten (GIK)					
				17 081 754	1 949 600
V. Umsatzsteuerlast					
				-	1 715 069
Umsatzsteuerlast					
laufende USt-Rückerstattung	20% von diversen Posten			1 884 931	1 884 931
Wohnen	20% von VKP		17 100 000,0	3 420 000	
Stellplätze	20% von VKP		900 000,0	180 000	
				18 000 000	-
VI. Verkaufserlöse excl USt.					
				17 100 000	900 000
Wohnung Neubau					
				17 100 000	900 000
Stellplätze					
				900 000	-
				16 265 234	-
VII. Mittelherkunft					
				6 648 000	664 800
Projektentwicklung bis Baubescheid					
Eigenkapital - Ankaufsfinanzierung	10%		6 648 000	664 800	
Mezzaninkapital - Ankaufsfinanzierung	15%		6 648 000	997 200	
Fremdkapital - Ankaufsfinanzierung	75%		6 648 000	4 986 000	
				9 617 234	673 206
Errichtung					
Eigenkapital - Ausbaufinanzierung	7%		9 617 234	673 206	
Mezzaninkapital - Ausbaufinanzierung	13%		9 617 234	1 250 240	
Fremdkapital - Ausbaufinanzierung	80%		9 617 234	7 693 787	
				918 246	5,4%
Zusammenfassung					
Projektresultat (Verkaufserlöse gesamt - GIK)				918 246	5,4%
Projektergebnis "ROI" (Projektresultat / GIK)					
Eigenkapital				1 338 006	69%
Eigenkapitalrendite "ROE" (Projektresultat / EK)					

5.2. Musterkalkulation Holzbauweise

	Typ	Einheit	Wertbildung	Netto 0,108	USt.
0 Grund					
Kaufpreis	3 000	m ²	2 000	6 648 000	87 600
Gründerwerbsteuer	3,50%	von	6 000 000	210 000	
Grundbuchsgebühr	1,10%	von	6 000 000	66 000	13 200
Anwalts- und Notarkosten	2,00%	von	6 000 000	120 000	24 000
Eintragung Pfandrecht	1,20%	von	6 000 000	72 000	14 400
Maklerkosten	3,00%	von	6 000 000	180 000	36 000
				150 000	30 000
1 Aufschließung					
Abbruch	2 000	m ³	25	50 000	10 000
Sonstiges				100 000	20 000
Infrastruktur / nicht öffentliche Erschließung	pauschal		100 000	100 000	20 000
Kontamination (Schad- und Störstoffe)	pauschal			-	-
Mehrkosten Bodenbeschaffenheit & Grundwasser	pauschal			-	-
				8 535 000	1 707 000
2 - 4 Bauwerk					
Baukosten				8 535 000	1 707 000
Baukosten Wohnung	3 000,00	m ² NF	2 645	7 935 000	1 587 000
Baukosten Stellplatz PKW	30	Stück	20 000	600 000	120 000
5 Einrichtung					
Einrichtung				20 000	4 000
Beitrag soziale Infrastruktur	-		-	-	-
Einrichtung (Fitnessraum, Allgemeinflächen, Gemeinschaftsküche)	pauschal		20 000	20 000	4 000
6 Außenanlagen					
Außenanlagen				10 900	2 180
Ausgleichsabgabe Baumerstanzpflanzung	10,00	Stück	1 090	10 900	2 180
Baukosten gesamt (BAK 1-6)				8 715 900	1 743 180
7 Honorare					
Honorare				1 307 385	191 750
Planer / Konsulenten / OBA (abzgl. 100.000€ pauschal)	15,00%			1 307 385	191 750
Eigenhonorare	11,00%	% BAK	8 715 900	958 749	191 750
Projektsteuerung/Leitung intern	2,00%	% BAK	8 715 900	174 318	34 864
Gewährleistungsüberprüfung nach 3 Jahren	1,50%	% BAK	8 715 900	130 739	26 148
	0,50%	% BAK	8 715 900	43 580	8 716
8 Nebenkosten					
Nebenkosten				87 159	17 432
	1,00%	% BAK	8 715 900	87 159	17 432
9 Reserven					
Reserven				435 795	87 159
	5,00%	% BAK	8 715 900	435 795	87 159
Errichtungskosten (ERK 1-9)				10 546 239	2 039 521
Gesamtkosten (GEK 0-9)				17 194 239	2 127 121
Allgemeinkosten					
Anwalts- & Steuerberatung	3,35%			365 299	73 060
Marketingkosten extern	0,20%	% ERK	10 546 239	21 092	4 218
kaufmännische Verwaltung	0,30%	% ERK	10 546 239	31 639	6 328
Nutzungsartspezifischer Aufwand	0,75%	% ERK	10 546 239	79 097	15 819
Vertrieb	0,10%	% ERK	10 546 239	10 546	2 109
Bewirtschaftungskosten, Leerstandskosten	2,00%	% ERK	10 546 239	210 925	42 185
	24	Monate	500	12 000	2 400
Finanzierung					
Finanzierung				800 940	-
kalk. Zinsen (Grundankauf, Bau)				800 940	-
Ankaufsfinanzierung (Zinslast FK + MK, Grundkosten, KG 0)					
Mezzaninkapital - Ankaufsfinanzierung	9,00%	Monate	24	179 496	
Fremdkapital - Ankaufsfinanzierung	2,00%	Monate	24	199 440	
Ausbaufinanzierung (Zinslast FK, ERK + MK, KG 1-9, + Allgemein)				-	
Mezzaninkapital - Ausbaufinanzierung	9,00%	Monate	17	180 859	
Fremdkapital - Ausbaufinanzierung	1,95%	Monate	17	241 145	
Gesamtinvestitionskosten (GIK)				18 360 478	2 200 180
V. Umsatzsteuerlast					
Umsatzsteuerlast				-	1 814 879
laufende USt-Rückerstattung	20% von diversen Posten			2 127 121	2 127 121
Wohnen	20% von VKP		18 810 000,0	-	3 942 000
Stellplätze	20% von VKP		900 000,0	-	180 000
VI. Verkaufserlöse excl USt.					
Wohnung Neubau				18 810 000	18 810 000
Stellplätze	30	Stück	30 000	900 000	
VII. Mittelherkunft					
Projektentwicklung bis Baubescheid				6 648 000	6 648 000
Eigenkapital - Ankaufsfinanzierung	10%		6 648 000	664 800	
Mezzaninkapital - Ankaufsfinanzierung	15%		6 648 000	997 200	
Fremdkapital - Ankaufsfinanzierung	75%		6 648 000	4 986 000	
Errichtung				10 911 538	10 911 538
Eigenkapital - Ausbaufinanzierung	7%		10 911 538	763 808	
Mezzaninkapital - Ausbaufinanzierung	13%		10 911 538	1 418 500	
Fremdkapital - Ausbaufinanzierung	80%		10 911 538	8 729 230	
Zusammenfassung					
Projektergebnis (Verkaufserlöse gesamt - GIK)				1 349 522	7,4%
Projektrendite "ROI" (Projektergebnis / GIK)					
Eigenkapital				1 428 608	94%
Eigenkapitalrendite "ROE" (Projektergebnis / EK)					

5.3. Variationen und abweichende Szenarien

Folgend werden unterschiedliche Betrachtungsweisen, Spielvarianten und mögliche Szenarien sowie deren Auswirkungen auf die Projektpformance gegenüber dem Basecase der Musterkalkulation Holzbau besprochen.

5.3.1. *Best Case Holzbau*

In einem Best Case Szenario der Kalkulationsvariante Holzbau werden zu den drei relevanten Faktoren jeweils die günstigsten Annahmen anhand der vorangegangenen Erhebungen angenommen. Die Variable Baukosten wird von 15 % Mehrkosten (2.645 €/m² Wohnnutzfläche exkl. Stellplätze, Faktor 1,15) gegenüber der konventionellen mineralischen Bauweise (2.300 €/m² WNF exkl. STP) auf 8 % Mehrkosten (2.484 €/m² WNF exkl. STP, Faktor 1,08) reduziert. Die Bauzeit wird um zusätzliche zwei Monate von 17 auf 15 Monate verkürzt. Die Mehrerlöse im Abverkauf werden gemäß der ausschließlich im Zuge der Marktrecherche erhobenen Daten (siehe Punkt 3.2) von 10 % (6.270 €/m² WNF, Faktor 1,1) im Base Case auf 16 % (6.612 €/m² WNF, Faktor 1,16) angehoben.

Durch die idealisierte Anpassung dieser drei Faktoren kann das Projektergebnis von 7,4 % Gesamtkapitalrentabilität (ROI – Return on Investment) auf 17,2 % bzw. von 1.349.522 € absolutem Projektgewinn auf 3.049.790 € gesteigert werden. Durch ein Projektergebnis, das mehr als doppelt so hoch ist, wie das des realistischen Basecase und dreimal so hoch wie das der Vergleichskalkulation Stahlbeton, zeigt sich das Potential der Holzbauweise deutlich, auch wenn der Eintritt dieses Szenarios unrealistisch erscheint.

5.3.2. *Worst Case Holzbau*

In einem Worst Case Szenario der Kalkulationsvariante Holzbau wird die Variable Baukosten von 15 % Mehrkosten (2.645 €/m² WNF exkl. STP, Faktor 1,15) gegenüber der konventionellen mineralischen Bauweise auf 20 % Mehrkosten (2.760 €/m² WNF exkl. STP, Faktor 1,2) erhöht. Die Bauzeit wird den angenommen 20 Monaten Bauzeit der Stahlbetonbauweise gleichgesetzt. Die Mehrerlöse im Abverkauf werden gemäß der ausschließlich im Zuge der Umfrage erhobenen Daten (siehe Punkt 3.1) von 10 % im Base Case auf rund 6 % herabgesetzt.

Bei dieser am unvoreilhaftesten Betrachtungsweise sinkt das Projektergebnis von 7,4 % Gesamtkapitalrentabilität (ROI – Return on Investment) auf 0,2 % bzw. von 1.349.522 €

absolutem Projektgewinn auf 36.765 €. Der Eintritt dieses Szenarios scheint ebenso unwahrscheinlich, macht jedoch die Risiken der Immobilienprojektentwicklung – unabhängig von der Konstruktionsweise – eindrucksvoll sichtbar. Durch die geringfügige Anpassung von drei Variablen wird eine Kalkulation gerade einmal kostendeckend.

5.3.3. *Gleiche Bauzeit*

Um die Auswirkungen der Variable Bauzeit zu simulieren, wird die Bauzeit der Variante Holzbau von ursprünglich 17 Monaten auf die 20 Monate der Variante Stahlbeton angeglichen. Dadurch reduziert sich das Projektergebnis von 7,4 % Gesamtkapitalrentabilität (ROI – Return on Investment) um rund einen Prozentpunkt auf 6,3 % bzw. von 1.349.522 € absolutem Projektgewinn auf 1.175.756 €.

5.3.4. *Gleiche Erlösansätze*

Reduziert man die angenommenen Mehrerlöse der Variante Holzbau gegenüber der Variante Stahlbeton von 10 % (6.270 €/m² WNF, Faktor 1,1) im Base Case auf 0 % (5.700 €/m² WNF, Faktor 1), lukriert also keine zusätzlichen Erlöse, zeigt sich schnell, dass das Projektergebnis negativ ausfällt. So fällt die Gesamtkapitalrentabilität (ROI – Return on Investment) von 7,4 % auf -2,0 %, was einem absoluten Verlust von 360.478 € entspricht.

5.3.5. *Gleicher ROI*

Um zu veranschaulichen, was eintreten müsste, um die Performance der Kalkulation Holzbau auf das Niveau der Vergleichskalkulation Stahlbetonbau zu reduzieren, wird zuerst die Erlösvariable verändert. So müssten die Mehrerlöse von 10 % im Base Case (6.270 €/m² WNF netto) auf rund 7,9 % (6.150 €/m² WNF netto) herabgesetzt werden um eine vergleichbare relative Gesamtkapitalrentabilität (ROI – Return on Investment) von 5,4 % zu erhalten.

Betrachtet man die Baukosten als die veränderliche Variable, müssten diese von 15 % Mehrkosten (2.645 €/m² WNF exkl. STP, Faktor 1,15) gegenüber der Kalkulation Stahlbeton auf 18,7 % Mehrkosten (2.730 €/m² WNF exkl. STP, Faktor 1,187) steigen, um das gleiche relative Projektergebnis zu erreichen.

Im Vergleich dazu müsste sich die Bauzeit des Holzbaus von 17 Monaten im Basecase auf 31 Monate fast verdoppeln, wenn man nur diese eine Variable anpasst, um eine vergleichbare relative Gesamtkapitalrentabilität (ROI – Return on Investment) von 5,4 % zu erhalten. Dies wären 11 Monate mehr als in der Vergleichsvariante der konventionellen mineralischen Bauweise.

Analysiert man die Ergebnisse aber genauer und vergleicht den fiktiven Projektgewinn in Euro, erkennt man, dass – absolut betrachtet – die Holzbauweise, selbst bei gleichem ROI, trotzdem geringfügig besser abschneidet als die Variante in Stahlbeton. Die Diskrepanz zwischen absoluter und relativer Performance ist auf die unterschiedlich hohen Gesamtinvestitionskosten der beiden Bauweisen zurückzuführen, anhand derer die Gesamtkapitalrentabilität (ROI – Return on Investment) bemessen wird. So liegen die Gesamtinvestitionskosten beim Holzbau, je nach Szenario zwischen rund 18,36 (Erlöse niedriger) und 18,7 Millionen (Baukosten höher bzw. Bauzeit länger) Euro und bei der Variante Stahlbeton nur bei 17,08 Millionen Euro. Mit einer Differenz im Projektergebnis von nur knapp 70.000 – 100.000 € oder rund 7,8 – 11 % zwischen 0,92 Millionen Euro bei der konventionellen mineralischen Bauweise und 0,99 Millionen Euro (Erlöse niedriger) bzw. 1,02 Millionen Euro (Baukosten höher) beim Holzbau, kann man aber von einem Kopf-an-Kopf-Rennen sprechen.

Auch die Eigenkapitalrentabilität (ROE – Return on Equity) ist vergleichbar hoch; 69 % bei der Variante in Stahlbeton und 69 – 70 % beim vorgefertigten Holzbau in den drei Alternativszenarien. Durch den insgesamt höheren Kapital- und somit Finanzierungsbedarf, ist das tatsächlich eingesetzte Eigenkapital bei der Kalkulationsvariante mit Holzbauweise jedoch um zirka 90.000 – 113.000 € oder rund 6,8 – 8,4 % höher.

6. Interpretation und Schlussfolgerung

Der Vergleich beider Musterkalkulationen der fiktiven Projektentwicklung zeigt auf den ersten Blick, dass die relative Performance der vorgefertigten Holzbauweise, gemessen an der Renditekennzahl Gesamtkapitalrentabilität (ROI – Return on Investment), um rund zwei Prozentpunkte besser ausfällt als die der Stahlbetonbauweise. Auch die Eigenkapitalrendite ist fünfundzwanzig Prozentpunkte und somit signifikant höher.

Analysiert man das Ergebnis aber anhand verschiedener Szenarien genauer, wird schnell klar, dass die drei gewählten Variablen Baukosten, Bauzeit und Erlöse unterschiedlich großen Einfluss auf den oben beschriebenen Ausgang haben und das Ergebnis schnell kippen lassen können.

Die kürzere Bauzeit verbessert das Projektergebnis zwar, spielt aber im Verhältnis zu den anderen beiden Faktoren – Baukosten und Erlöse – nur eine untergeordnete Rolle. Eine Projektentwicklung in vorgefertigter Holzbauweise mit gleich langer Bauzeit wie die einer konventionellen mineralischen Bauweise, würde das relative Projektergebnis nur um zirka einen Prozentpunkt reduzieren und somit trotzdem noch immer besser performen als das Vergleichsszenario in Stahlbeton. Je höher der Anteil des Fremd- und nachrangigen Mezzaninkapitals, desto ausgeprägter ist der Einfluss dieser Variable natürlich, da die monatlichen Finanzierungskosten wachsen. Den hier untersuchten Szenarien wurde allerdings bereits eine Kapitalstruktur mit verhältnismäßig wenig echtem Eigenkapital und hohem Leverage unterstellt. Unterschiedliche Finanzierungsbedingungen wurden bei den beiden Varianten nicht angenommen; ob zukünftig der Holzbau aufgrund seiner vorbildlichen CO₂-Bilanz im Sinne der EU-Taxonomie-Verordnung bevorzugt behandelt wird, bleibt abzuwarten. Rein kaufmännisch betrachtet, kann die vorgefertigte Holzbauweise allein mit dem Argument kürzerer Bauzeit also noch nicht überzeugen. Durch kürzere Durchlaufzeiten sind jedoch auch Kapital- und Personalressourcen weniger lang gebunden, was einen großen Vorteil darstellen kann, in dieser Gegenüberstellung allerdings nicht näher untersucht wurde.

Die Baukosten haben zwar mehr Einfluss, könnten im Ernstfall bei der Variante Holzbau aber bis zu 18,7 % über denen der Variante Stahlbetonbauweise liegen um noch immer eine vergleichbare Gesamtkapitalrentabilität (ROI – Return on Investment) zu erzielen. Gerade mit steigendem Bewusstsein und zunehmender Erfahrung von Planern, Baufirmen, aber auch Bauherren ist diese Variable gut beeinflussbar und mit frühzeitiger, intelligenter Planung

unter Berücksichtigung der Eigenheiten vorgefertigter Modul- oder Elementbauweisen auf minimale Mehrkosten gegenüber der Stahlbetonbauweise reduzierbar.

Der größte Faktor und damit auch im Mittelpunkt der Fragestellung dieser Arbeit sind die Mehrerlöse, die mit nachhaltigen Immobilien und im speziellen mit Holzbau erzielbar sind. Ist das Produkt gut bei der richtigen Zielgruppe platziert, sind die Potentiale mit bis zu 16 % Mehrerlös erheblich, das wurde durch die Umfrageergebnisse, durch die Analyse gebauter und verwerteter Beispiele sowie durch die Expertengespräche bestätigt. Werden aber dieselben Erlöse wie bei den konventionellen, mineralischen Bauweisen erwirtschaftet, ist das Projektergebnis schnell negativ. Ab rund 8 % (7,9 % bzw. 450 €/m² WNF) erzieltem Mehrerlös, schneidet die Variante Holzbau zumindest gleich gut ab, wie das Vergleichsobjekt in konventioneller Stahlbetonbauweise. Es muss jedoch hinzugefügt werden, dass Holzbau allein nicht ausschlaggebend ist, um höhere Verkaufspreise oder Mieten erzielen zu können.

Bei optimalen Voraussetzungen haben aus technischen Gründen vor allem Holzhybridbauweisen das Potential etablierte mineralische Bauweisen in Hinblick auf einen höheren wirtschaftlichen Erfolg abzulösen. Dabei ist allerdings sowohl aus den Umfragen als auch aus den Expertengesprächen klar hervorgegangen, dass der Aspekt Holzbauweise allein nicht ein erfolgreich positionierbares Produkt macht, für welches der Markt bereit ist Mehrkosten in Kauf zu nehmen. Nachhaltigkeit hat den Umfrageergebnissen zu folge zwar einen hohen Stellenwert und beeinflusst das Konsumverhalten auch in Hinblick auf den Immobilienkauf, das Baumaterial mit der höchsten Zustimmung in Ostösterreich ist aber nach wie vor Ziegelmauerwerk. Es gilt daher, ganzheitlich nachhaltig gedachte Produkte zu entwickeln, die auch für den Nutzer bzw. den Investor einen Mehrwert schaffen. Flexibilität im Grundriss, Langlebigkeit, hohe Ausführungsqualität, niedrige Energie- und Betriebskosten und Mobilitätsangebote sind eine notwendige Ergänzung zu ökologischen Baustoffen.

Aus der Masterarbeit geht hervor, dass Nachhaltigkeit für manche Kunden inzwischen zum kaufentscheidenden Faktor geworden ist: Stehen zwei ähnliche Projekte zur Auswahl, fällt die Wahl immer häufiger zugunsten jenes Objekts, mit den nachhaltigeren Maßnahmen aus. Holzbau wird überwiegend als sympathisch wahrgenommen, jedoch sind nicht alle Demographien bereit für ein solches Miet- oder Eigentumsobjekt auch mehr zu zahlen. Aufgrund hoher Lebenserhaltungskosten in Städten, verhältnismäßig geringer Einkommen und zusätzlicher finanzieller Belastung (z.B. durch Kinder, Studium, etc.), scheinen junge urbane Menschen oder Jungfamilien zwischen 26 und 45 Jahren eher kostenbewusst und als

Zielgruppe weniger gut geeignet. Stattdessen hat sich gezeigt, dass wohl situierte Personen ab 46 Jahren in ländlichen Gebieten und Stadtrandlagen am ehesten bereit sind, die erforderlichen Mehrkosten in Kauf zu nehmen. Interessant in diesem Zusammenhang war auch, dass diese Gruppe öfter in Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern lebt. Ob dem Holzbau dadurch eine generelle Eignung für innerstädtischen großvolumigen Wohnbau aberkannt werden kann, ist jedoch nicht ableitbar gewesen.

Bei Personen in der Altersgruppe unter 25 gibt es zwar das stärkste Interesse an Holzbau, die finanziellen Mittel fehlen allerdings (noch).

Aus einer Nachhaltigkeitsperspektive bezogen auf CO₂-Bilanz und Lebenszykluskosten können konventionelle mineralische Bauweisen mit vorgefertigten Holz- und Holzhybridbauweisen nicht Schritt halten, sofern diese auch in Hinblick auf Errichtungs- und Betriebskosten wirtschaftlich und effizient geplant wurden. Durch den Einsatz von Halbfertig- und Fertigprodukten gibt es weniger Transporte zu und von der Baustelle, geringere Baustelleneinrichtung und weniger Lagerplatz vor Ort wird benötigt. Durch die temporäre Speicherung von Kohlenstoff bindet ein Kubikmeter Holz mehr als das Doppelte seines Gewichtes des schädlichen Treibhausgases CO₂, also mehr als bei der Herstellung, Verwendung und Entsorgung des Baustoffes freigesetzt werden.

Noch fließen diese Faktoren zwar nicht überproportional in Zertifizierungssysteme ein, Banken und Investoren sind diese Vorteile in Hinblick auf die Erfüllung der EU-Taxonomie-Verordnung jedoch bewusst. Auch aus diesem Aspekt sind die Potentiale des Holzbaus als möglicher Garant günstiger ESG-konformer Finanzierungen nicht zu unterschätzen.

Zusammenfassend kann man festhalten, dass Projektentwicklungen in vorgefertigter Holzbauweise im mehrgeschossigen Wohnbau zwar mit Risiken behaftet sind, die Vorteile aber weitgehend überwiegen. Die größte Herausforderung scheint, von Anfang an in Holzbau zu denken, also ein erfahrenes Planerteam und im Idealfall sogar vorab eine Holzbaufirma zu beauftragen, die eine reibungslose Abwicklung von der Konzeptionierung über die Planung bis zur Errichtung gewährleisten kann. Durch Schnittstellenreduktion, Interdisziplinarität und das Überdenken traditioneller Ausschreibungs- und Vergabemodelle können alle Potentiale des Holzbaus genutzt werden. Dabei ist sowohl bei Planung als auch Ausführung von modularen Holz- und Holzhybridbauweisen jedenfalls besonderes Augenmerk auf Feuchtigkeitsschutz zu legen, um die langfristige Nutzbarkeit zu gewährleisten.

Aus Sicht dieser Masterarbeit kann der Holz- und Holzhybridbau in vorgefertigter Modul- oder Elementbauweise für Projektentwicklungen im mehrgeschossigen Wohnbau also uneingeschränkt empfohlen werden, wenn auf die spezifischen Anforderungen in Hinblick auf Planung, Ausstattung und die richtige Positionierung am Markt von Beginn an Rücksicht genommen wird.

Dabei ist allerdings, wie bereits einleitend erwähnt, auf die geografische Eingrenzung der Analyse auf die Region Wien und Umland hinzuweisen und die hohe Volatilität von Grund- und Baukosten aufgrund der aktuellen Weltmarktsituation zu berücksichtigen. Um eine Gültigkeit zu gewährleisten, sind entsprechend fallweise die erhobenen Daten zu Grund- und Baukosten sowie die Erlösansätze in den Musterkalkulationen dem tatsächlichen Marktgeschehen anzupassen.

Abkürzungen

BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Method
bzw.	beziehungsweise
ca.	cirka
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CNC	Computerized Numerical Control
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSG	Sustainable Development Goals
ERK	Errichtungskosten
ESG	Environment, Social, Governance
EU	Europäische Union
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
exkl.	Exklusive
GIK	Gesamtinvestitionskosten
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
inkl.	inklusive
ISO	International Organization for Standardization
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
LTC	Loan To Cost
NF	Nutzfläche
ÖGNB	Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
ÖGNI	Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖNorm	Österreichische Norm
PKW	Personenkraftwagen
rd.	rund
ROE	Return on Equity
ROI	Return on Investment
STP	Stellplatz
USt.	Umsatzsteuer
WNF	Wohnnutzfläche
z.B.	zum Beispiel
ZT	Ziviltechniker

Literaturverzeichnis

Publikationen

Ebert, Thilo et al.: Zertifizierungssysteme für Gebäude, München: Institut für internationale Architektur-Dokumentation, 2010

Bölskey, Elmer et al.: Naturwissenschaftliche Grundlagen zu Baustofflehre, Wien: Institut für Hochbau und Technologie, 2014

Kaufmann, Hermann; Krötsch, Stefan; Winter, Stefan: Atlas Mehrgeschossiger Holzbau, München: Detail Business Information, 2017

Mittendorfer, Mario David: Vergleich von mineralischen Massiv- mit Holz- und Holzmischbauweisen bei Planung und Realisierung von großvolumigen Bauten, Wien: Technische Universität Wien, Institut für Architekturwissenschaften, 2018

Schuster, Nicole: Mehrgeschossiger Holzwohnbau in Österreich – Ein nachhaltiger, umsetzbarer Weg in die Zukunft?, Wien: Technische Universität Wien, 2019

Steiger, Ludwig: Basics Konstruktion Holzbau, Basel: Birkhäuser Berlin, 2017

Teibinger, Martin: Brandschutz im Holzbau, Wien: Holzforschung Austria, 2007

Turecek, Cornelia: Barrieren für den mehrgeschossigen Holzwohnbau im urbanen Raum aus Sicht der Holzforschungs- und Interessensvertraug, Bauträgerfirmen, Architekturbüros und der ausführenden Betriebe, Wien: Universität für Bodenkultur, Institut für Marketing und Innovation, 2019

Zeitschriften und Artikel

Affenzeller Bernd: Holz vs. Massivbau, In: Report 10/2015, Wien: 2015

Isopp, Anne: Holz kann sehr viel: Gespräch mit Brandschutzexperte Reinhard Wiederkehr, In: Zuschnitt 59, Wien: ProHolz Austria, 2015

Isopp, Anne et al.: Welches Potenzial steckt in der Vorfertigung?, In: Zuschnitt, Nr. 50, Wien: ProHolz Austria, 2013

Lattke, Frank; Stieglmeier, Manfred: Holzbaugerechter Planungsprozess, In: Zuschnitt, Nr. 70, Wien: ProHolz Austria, 2018

Pfabigan, Notburga: Chemischer Holzschutz: Übel oder Notwendigkeit?, In: Zuschnitt, Nr. 21, Wien: ProHolz Austria, 2006

Popp, Roland: Empfehlungen für Herstellungskosten 2021, in: Sachverständige, Nr. 3, 2021

Schober, Peter: Die Logik der Vorfertigung, In: Zuschnitt, Nr. 50, Wien: ProHolz Austria, 2013

Teischinger, Alfred: Wechselwirksam – Holz und Feuchtigkeit, In: Zuschnitt, Nr. 22, Wien: ProHolz Austria, 2006

Weisgram, Wolfgang: Wald schafft Luft, In: ProHolz Austria Edition 11, Wien: ProHolz Austria, 2012

Internetquellen

Borsch-Laaks, Robert: Wärmeschutz im Holzbau, <https://informationsdienst-holz.de/urbaner-holzbau/kapitel-4-der-zeitgenoessische-holzbau/waermeschutz-im-holzbau> (abgerufen am 26.05.2022)

BWL-Lexikon.de: Eigenkapitalrentabilität, <https://www.bwl-lexikon.de/wiki/eigenkapitalrentabilitaet/> (abgerufen am 16.06.2022)

BWL-Lexikon.de: Return on Investment, <https://www.bwl-lexikon.de/wiki/return-on-investment/> (abgerufen am 16.06.2022)

Cheret, Peter; Schwaner, Kurt: Holzbausysteme – eine Übersicht, <https://informationsdienst-holz.de/urbaner-holzbau/kapitel-4-der-zeitgenoessische-holzbau/holzbausysteme-eine-uebersicht> (abgerufen am 27.05.2022)

Immobilienpreisspiegel Wien Stand Juni 2022: Immopreise.at, <http://www.immopreise.at/> (abgerufen am 16.07.2022)

Jauk, Günther: Die größten Brettsperrholz-Produzenten 2019, <https://www.holzkurier.com/holzprodukte/2020/01/die-groessten-brettsperrholz-produzenten-2019.html> (abgerufen am 29.05.2022)

Johannsen, Arne: Die Baubranche wird nachhaltig, <https://www.trend.at/geld/esg/baubranche-nachhaltig-investoren-11893500> (abgerufen am 20.02.2022)

Leopold Quartier: <https://www.leopoldquartier.at/> (abgerufen am 10.07.2022)

Lossau, Norbert: So soll Beton Klimaschützer werden, <https://www.welt.de/wissenschaft/article212471801/Neuer-Beton-soll-kein-CO2-mehr-verursachen.html> (abgerufen am 24.05.2022)

Lützkendorf, Thomas: Nachhaltiges Planen, Bauen und Betreiben, <https://informationsdienst-holz.de/urbaner-holzbau/kapitel-3-zukunftsfaehiger-baustoff/nachhaltiges-planen-bauen-und-betreiben> (abgerufen am 26.05.2022)

Marzahn, Benedict: Wettbewerbsfaktor Nachhaltigkeit: ESG in Immobilienprojekten, <https://www.alasco.de/wissen/ascalco-esg-academy/> (abgerufen am 25.05.2022)

Proholz Austria: Wie viel wird mit Holz gebaut?, <https://www.proholz.at/wald-holz-klima/wie-viel-wird-in-oesterreich-mit-holz-gebaut> (abgerufen am 24.05.2022)

Proholz Austria: 10 Fakten zum Wald in Österreich, <https://www.proholz.at/wald-holz-klima/10-fakten-zum-wald-in-oesterreich> (abgerufen am 29.05.2022)

Putschögl, Martin: Immobilienpreise im Vorjahr stark gestiegen, <https://www.derstandard.at/story/2000136007200/immobilienpreise-im-vorjahr-stark-gestiegen/> (abgerufen am 27.02.2022)

Putschögl, Martin; Widmann, Aloysius: Preise für Baustoffe explodieren, <https://www.derstandard.at/story/2000126381110/preise-fuer-baustoffe-explodieren-bau-kaempft-mit-engpaessen-und-kosten/> (abgerufen am 24.02.2022)

Rabold, Andreas: Schallschutz im Holzbau, <https://informationsdienst-holz.de/urbaner-holzbau/kapitel-4-der-zeitgenoessische-holzbau/schallschutz-im-holzbau/> (abgerufen am 06.03.2022)

Schreglmann, Bernhard: Mehrgeschossiger Holzbau: es fehlt der Turbo, <https://immo.sn.at/immo-ratgeber/aktuelles-trends/mehrgeschossiger-holzbau-es-fehlt-der-turbo-105849115> (abgerufen am 09.07.2022)

Soluto GmbH: Wasserschäden im Holzbau, <https://www.soluto.cc/ratgeber/wasserschaden-im-holzbau-bis-zu-20-prozent-aller-holzneubauten-haben-ein-schimmelproblem/> (abgerufen am 16.05.2022)

Statista Research Department: Export- und Importwert der österreichischen Holzindustrie in den Jahren 2006 bis 2020, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/462367/umfrage/export-und-importwert-der-holzindustrie-in-oesterreich> (abgerufen am 20.08.2022)

Statistik Austria: Lohnsteuerdaten – Sozialstatistische Auswertungen, <https://www.statistik.at/> (abgerufen am 18.12.2020)

United Nations Environment Programme, Global Alliance for Buildings and Construction: 2020 Global Status Report for Buildings and Construction: Towards a Zero-emission, Efficient and Resilient Buildings and Construction Sector, <https://wedocs.unep.org/handle/20.500.11822/34572> (abgerufen am 13.08.2022)

Wikipedia: Liste der Länder nach Waldfläche, https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_L%C3%A4nder_nach_Waldfl%C3%A4che (abgerufen am 06.03.2022)

Wikipedia: Mineralischer Baustoff, https://de.wikipedia.org/wiki/Mineralischer_Baustoff (abgerufen am 09.07.2022)

Gesetzestexte

Wiener Baumschutzgesetz, Fassung vom 10.07.2022

Wiener Garagengesetz 2008, Fassung vom 10.07.2022

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Häufigkeit von Suchbegriffen in Zusammenhang mit Holzbauweise national (Vgl. Google Trends, https://trends.google.de/)	6
Abbildung 2: Häufigkeit von Suchbegriffen in Zusammenhang mit Holzbauweise international (Vgl. Google Trends, https://trends.google.de/)	6
Abbildung 3: Matrix zur Betroffenheit durch ESG-Regularien (Vgl. Marzahn, Benedict: Wettbewerbsfaktor Nachhaltigkeit: ESG in Immobilienprojekten, https://www.alasco.de/wissen/ascalco-esg-academy/)	8
Abbildung 4: Der Werkstoffkreislauf als Ökokreislauf (Bölsckey, Elmer et al.: Naturwissenschaftliche Grundlagen zu Baustofflehre, Wien: Institut für Hochbau und Technologie, 2014, S. 148).....	9
Abbildung 5: Rohdichten von Baustoffen (Bölsckey, Elmer et al.: Naturwissenschaftliche Grundlagen zu Baustofflehre, Wien: Institut für Hochbau und Technologie, 2014, S. 72) ...	15
Abbildung 6: Grade der Vorfertigung (Schober, Peter: Die Logik der Vorfertigung, In: Zuschnitt, Nr. 50, Wien: ProHolz Austria, 2013, S. 12)	18
Abbildung 7: Vergleich des Planungs- und Ausführungsprozesses (Lattke, Frank; Stieglmeier, Manfred: Holzbaugerechter Planungsprozess, In: Zuschnitt, Nr. 70, Wien: ProHolz Austria, 2018)	20
Abbildung 8: Ergebnisse Frage 1 - Wie alt sind Sie?	23
Abbildung 9: Ergebnisse Frage 2 - Wo befindet sich Ihr Hauptwohnsitz?	23
Abbildung 10: Ergebnisse Frage 3 - Wie würden Sie die Lage Ihres Hauptwohnsitzes beschreiben?.....	24
Abbildung 11: Ergebnisse Frage 4 - Um welche Wohnform handelt es sich?	25
Abbildung 12: Ergebnisse Frage 5 - Wie hoch ist Ihr Bruttomonatseinkommen?.....	25
Abbildung 13: Ergebnisse Frage 6 - Wie sehr beeinflussen Aspekte der Nachhaltigkeit Ihr Konsumverhalten?	26
Abbildung 14: Ergebnisse Frage 7 - In Bezug auf Immobilien: Reihnen Sie folgende Kriterien in Hinblick auf Ihre subjektive Wahrnehmung von Nachhaltigkeit.	27
Abbildung 15: Ergebnisse Frage 8 - Welche Bauweise würden Sie für Ihren Wohnraum bevorzugen?.....	28
Abbildung 16: Ergebnisse Frage 9; Wären Sie bereit für ein Mietobjekt mit besonderer Nachhaltigkeit mehr zu zahlen und wenn ja, wieviel?.....	28

Abbildung 17: Ergebnisse Frage 10; Wären Sie bereit für ein Eigentumsobjekt mit besonderer Nachhaltigkeit mehr zu zahlen und wenn ja, wieviel?	29
Abbildung 18: Einfluss von Nachhaltigkeit auf Konsumverhalten nach Alter	30
Abbildung 19: Durchschnittliche Bereitschaft zur Überzahlung einer Bruttomonatsmiete nach Altersgruppe.....	31
Abbildung 20: Bereitschaft zur Überzahlung einer Bruttomonatsmiete nach Einkommen ..	32
Abbildung 21: Bereitschaft zur Überzahlung einer Eigentumswohnung nach Einkommen..	32
Abbildung 22: Präferenz Holzbau nach Altersgruppe.....	34
Abbildung 23: Übersichtstabelle Projektvergleich Eigentum (Blau = Holzbau, Weiß = konventionelle Bauweise	37
Abbildung 24: Übersichtstabelle Projektvergleich Miete (Blau = Holzbau, Weiß = konventionelle Bauweise).....	38
Abbildung 25: Erhebung Grundkostenanteile	45
Abbildung 26: Empfehlung für Herstellungskosten (Sachverständige, Nr. 3, 2021, S. 146)..	48
Abbildung 27: Immobilienpreisspiegel Wien Stand Juni 2022 (www.immopreise.at)	49

Anhänge

- Anhang A Fragebogen der Online-Umfrage (Mathias Prassl, 2022)
- Anhang B Datensätze der Online-Umfrage (Mathias Prassl, 2022)
- Anhang C Umfrage Anforderungen an Eigentumswohnungen
Einstellung zu Holzbauweise (Baukult ZT GmbH und Hasslinger Consulting, 2017)
- Anhang D Datensätze Projektrecherche Erlösansätze (Mathias Prassl, 2022)
- Anhang E Wohnbauprojekte in der Pipeline - Wien und Niederösterreich (Exploreal, 2021)
- Anhang F 2005 bis 2020 fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeeigenschaften, Art der Bautätigkeit und Bundesländern (Statistik Austria, 2021)
- Anhang G 2005 bis 2020 fertiggestellte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaften und Bundesländern (Statistik Austria, 2021)
- Anhang H Exploreal Executive Summary Q2/2022 (Exploreal, 2022)

Anhang A:

Fragebogen der Online-Umfrage (Mathias Prassl, 2022)

Anhang: Umfrage

Nachhaltigkeit in der Immobilienprojektentwicklung

Im Zuge meiner Masterarbeit zum Themenbereich Nachhaltigkeit in der Immobilienprojektentwicklung würde ich mich freuen, wenn Sie sich fünf Minuten Zeit nehmen und folgende Umfrage ausfüllen. Die Teilnahme erfolgt selbstverständlich anonym.

Danke!

Sollten Sie Interesse an den Resultaten dieser Umfrage oder der Masterarbeit haben, schreiben Sie mir bitte eine Email an mathias.prassl@hotmail.com.

1 Wie alt sind Sie?

Fragesupport: *Wählen Sie eine Antwort:*

- 18 bis 25 Jahre
 26 bis 35 Jahre
 36 bis 45 Jahre
 46 bis 55 Jahre
 56 bis 65 Jahre
 Über 65 Jahre
 Keine Angabe

2 Wo befindet sich Ihr Hauptwohnsitz?

Fragesupport: *Wählen Sie eine Antwort:*

- Burgenland
 Kärnten
 Niederösterreich
 Oberösterreich
 Salzburg
 Steiermark
 Tirol
 Vorarlberg
 Wien
 Anderer EU oder EWR-Staat
 Andere...

3 Wie würden Sie die Lage Ihres Hauptwohnsitzes beschreiben?

Fragesupport: *Wählen Sie eine Antwort:*

- Stadt
 Vorstadt/Peripherie
 Land

4 Um welche Wohnform handelt es sich?

Fragesupport: Wählen Sie eine Antwort:

- Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)
- Eigentum Einfamilienhaus
- Eigentum Doppelhaus/Reihenhaus
- Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)
- Miete Einfamilienhaus
- Miete Doppelhaus/Reihenhaus

5 Bruttomonatseinkommen

Fragesupport: Wählen Sie eine Antwort:

- unter 1.500 € brutto monatlich
- 1.500 bis 3.000 € brutto monatlich
- 3.000 bis 5.000 € brutto monatlich
- über 5.000 € brutto monatlich
- Keine Angabe

6 Wie sehr beeinflussen Aspekte der Nachhaltigkeit Ihr Konsumverhalten?

Fragesupport: Wählen Sie eine Antwort

- Sehr starker Einfluss
- Starker Einfluss
- Geringer Einfluss
- Kein Einfluss
- Negativer Einfluss (Es werden bewusst Entscheidungen gegen nachhaltigen Konsum getroffen.)

7 In Bezug auf Immobilien: Reihen Sie folgende Kriterien in Hinblick auf Ihre subjektive Wahrnehmung von Nachhaltigkeit.

Fragesupport: Ändern Sie die Reihenfolge via Drag-and-Drop nach Ihrer Präferenz. (die erste - am meisten Aussagekraft über Nachhaltigkeit, die letzte - geringste Aussagekraft über Nachhaltigkeit)

Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Holzbau)	□
Nachhaltigkeitszertifikate (ÖGNI, Klimaaktiv, etc.)	□
Geringe CO2-Bilanz	□
Geringe Lebenszykluskosten	□
Geringe Energie- und Betriebskosten	□
Fassadenbegrünung	□
Ressourcenschonende und effiziente Planung	□

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
 The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

8 Welche Bauweise würden Sie für Ihren Wohnraum bevorzugen?

Fragesupport: Wählen Sie eine Antwort:

- Holz
 Ziegelmauerwerk
 Stahlbeton
 Stahl
 Mischbauweisen
 Keine Präferenz

9 Wären Sie bereit für ein Mietobjekt mit besonderer Nachhaltigkeit mehr zu zahlen und wenn ja, wieviel?

Fragesupport: Zum Beispiel bei einer Mietwohnung mit einer fiktiven Bruttomonatsmiete (exkl. Betriebs- und Energiekosten) von 600€. Wählen Sie eine Antwort:

- 0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)
 Bis zu 2% (bis zu 612 €)
 Bis zu 4% (bis zu 624 €)
 Bis zu 6% (bis zu 636 €)
- Bis zu 8% (bis zu 648 €)
 Bis zu 10% (bis zu 660 €)
 Über 10% (über 660€)

10 Wären Sie bereit für ein Eigentumsobjekt mit besonderer Nachhaltigkeit mehr zu zahlen und wenn ja, wieviel?

Fragesupport: Zum Beispiel bei einer Eigentumswohnung mit einem fiktiven Kaufpreis von 250.000 €. Wählen Sie eine Antwort:

- 0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)
 Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
 Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
 Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
- Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
 Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
 Über 10% (über 275.000 €)

Für Nutzer von SurveyCircle (www.surveycircle.com): Der Survey Code lautet: 3Y2Y-F4KQ-MMSE-4DYU

Anhang B:

Datensätze der Online-Umfrage (Mathias Prassl, 2022)

46 bis 55 Jahre	Burgenland	Land	Eigentum Einfamilienhaus	über 5.000 € brutto monatlich	Sehr starker Einfluss	2	5	3	4	6	7	1	Holz	Bis zu 10% (bis zu 660 €)	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Sehr starker Einfluss	3	2	5	4	1	6	7	Ziegelmauerwerk	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
46 bis 55 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	Keine Angabe	Starker Einfluss	6	7	2	4	2	3	5	Keine Präferenz	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	1	2	3	4	5	6	7	Mischbauweisen	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)
36 bis 45 Jahre	Burgenland	Stadt	Eigentum Einfamilienhaus	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	5	6	4	2	1	7	3	Ziegelmauerwerk	Bis zu 6% (bis zu 636 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	unter 1.500 € brutto monatlich	Starker Einfluss	3	2	3	4	5	6	7	Mischbauweisen	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)
26 bis 35 Jahre	Niederösterreich	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	3	7	2	6	1	5	4	Holz	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
56 bis 65 Jahre	Anderer EU oder EWR-Staat	Vorstadt/Peripherie	Eigentum Einfamilienhaus	über 5.000 € brutto monatlich	Kein Einfluss	3	4	2	5	1	2	6	Keine Präferenz	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)
36 bis 45 Jahre	Wien	Vorstadt/Peripherie	Miete Einfamilienhaus	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	5	7	3	4	2	1	6	Ziegelmauerwerk	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
18 bis 25 Jahre	Oberösterreich	Land	Eigentum Einfamilienhaus	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	1	5	6	4	3	2	7	Keine Präferenz	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Sehr starker Einfluss	4	3	1	7	2	5	6	Mischbauweisen	Bis zu 8% (bis zu 260.000 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
18 bis 25 Jahre	Oberösterreich	Land	Eigentum Einfamilienhaus	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	4	3	1	7	2	5	6	Holz	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
36 bis 45 Jahre	Oberösterreich	Land	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	4	6	2	5	7	3	1	Ziegelmauerwerk	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Niederösterreich	Vorstadt/Peripherie	Eigentum Einfamilienhaus	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	4	6	2	5	6	1	7	Holz	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)
18 bis 25 Jahre	Oberösterreich	Land	Eigentum Einfamilienhaus	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	2	4	5	6	1	7	3	Ziegelmauerwerk	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
26 bis 35 Jahre	Oberösterreich	Land	Eigentum Einfamilienhaus	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	7	3	2	4	1	5	6	Mischbauweisen	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
18 bis 25 Jahre	Niederösterreich	Land	Eigentum Einfamilienhaus	unter 1.500 € brutto monatlich	Sehr starker Einfluss	3	6	4	1	2	7	5	Holz	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Über 10% (über 275.000 €)
36 bis 45 Jahre	Oberösterreich	Land	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	7	2	6	4	3	1	Keine Präferenz	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	2	7	6	4	1	3	5	Holz	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)	Bis zu 8% (bis zu 265.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	2	5	6	1	4	7	3	Mischbauweisen	Bis zu 6% (bis zu 636 €)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
26 bis 35 Jahre	Niederösterreich	Land	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	4	2	5	6	1	7	3	Ziegelmauerwerk	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Vorstadt/Peripherie	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	5	2	4	1	2	6	3	Holz	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
56 bis 65 Jahre	Wien	Vorstadt/Peripherie	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	7	5	4	1	2	6	3	Ziegelmauerwerk	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	2	3	4	5	6	7	Holz	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
56 bis 65 Jahre	Wien	Vorstadt/Peripherie	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Sehr starker Einfluss	5	6	2	7	3	4	1	Ziegelmauerwerk	Bis zu 6% (bis zu 636 €)	Über 10% (über 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	4	5	6	3	4	1	Holz	Über 10% (über 275.000 €)	Über 10% (über 275.000 €)
18 bis 25 Jahre	Niederösterreich	Land	Eigentum Einfamilienhaus	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	4	2	5	6	3	4	1	Ziegelmauerwerk	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)
36 bis 45 Jahre	Wien	Vorstadt/Peripherie	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	2	5	6	3	4	1	7	Mischbauweisen	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	2	3	4	5	2	4	6	Keine Präferenz	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
18 bis 25 Jahre	Niederösterreich	Land	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	unter 1.500 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	6	7	1	5	2	4	3	Mischbauweisen	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
36 bis 45 Jahre	Anderer EU oder EWR-Staat	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	Keine Angabe	Starker Einfluss	4	6	1	5	2	7	3	Ziegelmauerwerk	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
36 bis 45 Jahre	Niederösterreich	Land	Eigentum Einfamilienhaus	Keine Angabe	Starker Einfluss	2	3	4	5	6	7	1	Mischbauweisen	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
18 bis 25 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	2	6	4	5	7	3	Holz	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	3	7	1	5	2	4	6	Keine Präferenz	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	4	6	7	2	1	3	5	Keine Präferenz	Bis zu 2% (bis zu 624 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
18 bis 25 Jahre	Niederösterreich	Land	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	unter 1.500 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	3	5	4	7	2	6	1	Holz	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
36 bis 45 Jahre	Oberösterreich	Land	Eigentum Einfamilienhaus	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	3	6	2	4	5	7	1	Mischbauweisen	Bis zu 8% (bis zu 648 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Kein Einfluss	7	2	6	4	1	3	5	Stahlbeton	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	4	6	2	7	1	5	3	Keine Präferenz	Bis zu 2% (bis zu 624 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	4	5	1	3	6	7	2	Ziegelmauerwerk	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)
18 bis 25 Jahre	Oberösterreich	Land	Eigentum Einfamilienhaus	unter 1.500 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	3	5	4	7	2	6	1	Holz	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	3	6	2	4	5	7	1	Mischbauweisen	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Kein Einfluss	7	2	6	4	1	3	5	Stahlbeton	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	4	6	2	7	1	5	3	Keine Präferenz	Bis zu 2% (bis zu 624 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	2	1	3	4	5	6	7	Ziegelmauerwerk	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)
18 bis 25 Jahre	Oberösterreich	Land	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	unter 1.500 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	3	6	2	4	5	7	1	Holz	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)	Über 10% (über 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Vorstadt/Peripherie	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	6	3	7	5	4	2	Stahlbeton	Bis zu 2% (bis zu 660 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	7	3	4	5	2	1	6	Keine Präferenz	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	1	5	2	3	6	7	4	Stahlbeton	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Sehr starker Einfluss	2	4	3	1	4	3	6	Ziegelmauerwerk	Bis zu 8% (bis zu 648 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	Keine Angabe	Geringer Einfluss	2	4	3	5	6	7	1	Mischbauweisen	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Sehr starker Einfluss	4	6	2	5	3	7	1	Keine Präferenz	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)	0% (keine Berechtigung mehr zu zahlen)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Einfamilienhaus	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	5	7	3	2	4	1	6	Keine Präferenz	Bis zu 10% (bis zu 660 €)	Über 10% (über 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Niederösterreich	Land	Eigentum Einfamilienhaus	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	5	3	7	4	1	2	3	Ziegelmauerwerk	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)

18 bis 25 Jahre	Anderer EU oder EWR-Staat	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	unter 1.500 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	4	6	1	3	2	5	7	Mischbauweisen	Bis zu 8% (bis zu 648 €)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	2	3	4	5	6	7	Keine Präferenz	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	5	7	3	2	1	4	6	Stahlbeton	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)	Bis zu 2% (bis zu 270.000 €)
36 bis 45 Jahre	Oberösterreich	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	4	3	5	6	1	7	2	Ziegelmauerwerk	Bis zu 6% (bis zu 636 €)	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Kein Einfluss	1	2	3	4	5	6	7	Keine Präferenz	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
46 bis 55 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	5	1	2	7	4	3	6	Mischbauweisen	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	7	3	2	5	1	6	4	Mischbauweisen	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
18 bis 25 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	unter 1.500 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	6	2	4	5	7	3	Mischbauweisen	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	5	6	2	3	7	4	Holz	Bis zu 4% (bis zu 275.000 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	3	4	5	7	1	6	2	Mischbauweisen	Bis zu 10% (bis zu 270.000 €)	Über 10% (über 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	2	7	4	5	1	3	6	Holz	Bis zu 8% (bis zu 260.000 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
56 bis 65 Jahre	Niederösterreich	Land	Miete Doppelhaus/Reihenhaus	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	3	1	2	4	4	5	7	Ziegelmauerwerk	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	7	5	4	3	6	2	Mischbauweisen	Bis zu 6% (bis zu 636 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	5	6	4	1	3	7	2	Mischbauweisen	Bis zu 6% (bis zu 636 €)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	1	7	3	5	2	6	4	Mischbauweisen	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 8% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	7	3	6	2	5	1	Holz	Über 10% (über 606 €)	Über 10% (über 275.000 €)
56 bis 65 Jahre	Niederösterreich	Land	Eigentum Einfamilienhaus	über 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	3	5	4	6	2	7	1	Ziegelmauerwerk	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
26 bis 35 Jahre	Niederösterreich	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	3	7	1	5	4	6	2	Keine Präferenz	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Niederösterreich	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	5	6	4	7	1	3	2	Mischbauweisen	Bis zu 6% (bis zu 636 €)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	4	1	7	5	4	6	3	Stahlbeton	Bis zu 6% (bis zu 636 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	2	3	4	5	6	7	Ziegelmauerwerk	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
18 bis 25 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	2	4	3	6	7	5	1	Ziegelmauerwerk	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
18 bis 25 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	6	1	3	5	2	4	7	Holz	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
56 bis 65 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	2	7	1	3	4	6	5	Ziegelmauerwerk	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	3	4	2	5	1	6	7	Keine Präferenz	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	1	7	2	5	6	3	4	Mischbauweisen	Bis zu 6% (bis zu 636 €)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	3	7	5	2	1	6	4	Mischbauweisen	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	2	4	3	5	2	7	3	Ziegelmauerwerk	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	2	7	4	3	5	6	7	Holz	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	2	3	4	5	6	7	Keine Präferenz	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	4	5	6	7	2	3	1	Ziegelmauerwerk	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	2	3	1	5	4	6	7	Mischbauweisen	Über 10% (über 606 €)	Über 10% (über 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	4	3	6	7	2	1	5	Ziegelmauerwerk	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)
46 bis 55 Jahre	Niederösterreich	Vorstadt/Peripherie	Eigentum Einfamilienhaus	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	6	1	5	4	3	2	7	Ziegelmauerwerk	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Einfamilienhaus	über 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	2	3	4	5	6	7	1	Holz	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)	Bis zu 2% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Oberösterreich	Land	Eigentum Einfamilienhaus	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	4	6	5	2	3	7	1	Holz	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	2	3	4	5	6	7	Mischbauweisen	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	4	5	6	7	2	3	1	Ziegelmauerwerk	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	2	3	1	5	4	6	7	Mischbauweisen	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	2	3	1	5	4	6	7	Mischbauweisen	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	4	5	6	7	2	3	1	Ziegelmauerwerk	Über 10% (über 606 €)	Über 10% (über 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	2	7	5	3	1	6	4	Ziegelmauerwerk	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	6	4	5	2	7	3	Holz	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	6	4	5	2	7	3	Holz	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	2	7	3	4	1	7	2	Holz	Über 10% (über 606 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	3	7	2	4	1	5	6	Holz	Bis zu 6% (bis zu 636 €)	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	4	2	3	4	5	6	Holz	Über 10% (über 606 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	2	7	5	3	1	6	4	Ziegelmauerwerk	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	4	3	6	7	2	1	5	Ziegelmauerwerk	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	4	3	6	7	2	1	5	Ziegelmauerwerk	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)
46 bis 55 Jahre	Oberösterreich	Land	Eigentum Einfamilienhaus	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	6	4	5	2	7	3	Holz	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	6	4	5	2	7	3	Holz	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	2	7	3	4	1	7	2	Holz	Über 10% (über 606 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	3	7	2	4	1	5	6	Holz	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	4	5	6	7	2	3	1	Ziegelmauerwerk	Bis zu 8% (bis zu 648 €)	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	2	7	5	3	1	6	4	Ziegelmauerwerk	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	4	7	1	2	3	6	5	Mischbauweisen	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	4	7	1	2	3	6	5	Mischbauweisen	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
Über 65 Jahre	Niederösterreich	Vorstadt/Peripherie	Eigentum Einfamilienhaus	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	7	5	4	3	2	6	1	Ziegelmauerwerk	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
56 bis 65 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	2	3	4	5	6	7	Ziegelmauerwerk	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Steiermark	Vorstadt/Peripherie	Eigentum Doppelhaus/Reihenhaus	über 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	2	5	3	1	4	7	6	Ziegelmauerwerk	Bis zu 8% (bis zu 648 €)	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
46 bis 55 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	7	3	4	2	5	6	Ziegelmauerwerk	Bis zu 2% (bis zu 612 €)	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	7	3	4	2	5	6	Ziegelmauerwerk	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
18 bis 25 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	3	6	2	7	5	1	4	Keine Präferenz	Bis zu 4% (bis zu 624 €)	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
56 bis 65 Jahre	Niederösterreich	Vorstadt/Peripherie	Eigentum Einfamilienhaus	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	4	3	2	5	1	7	6	Ziegelmauerwerk	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)

26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	2	6	3	4	1	5	7	Mischbauweisen	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
56 bis 65 Jahre	Niederösterreich	Vorstadt/Peripherie	Eigentum Einfamilienhaus	über 5.000 € brutto monatlich	Sehr starker Einfluss	1	3	5	6	2	7	4	Mischbauweisen	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	5	6	2	3	1	7	4	Keine Präferenz	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)
36 bis 45 Jahre	Niederösterreich	Vorstadt/Peripherie	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	5	6	3	4	7	2	Mischbauweisen	Bis zu 2% (bis zu 255.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	5	7	1	2	3	4	6	Mischbauweisen	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
18 bis 25 Jahre	Steiermark	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	3	7	6	1	2	5	4	Holz	Bis zu 2% (bis zu 235.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	über 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	6	5	3	4	2	7	1	Keine Präferenz	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
36 bis 45 Jahre	Salzburg	Land	Eigentum Einfamilienhaus	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	5	4	1	6	2	7	3	Holz	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
26 bis 35 Jahre	Niederösterreich	Vorstadt/Peripherie	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Sehr starker Einfluss	2	1	3	4	5	6	7	Ziegelmauerwerk	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	6	4	2	1	3	7	5	Ziegelmauerwerk	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	7	3	4	5	2	6	1	Keine Präferenz	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
36 bis 45 Jahre	Niederösterreich	Vorstadt/Peripherie	Eigentum Einfamilienhaus	Keine Angabe	Starker Einfluss	7	5	1	4	3	6	2	Ziegelmauerwerk	Bis zu 6% (bis zu 265.000 €)
36 bis 45 Jahre	Oberösterreich	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	1	6	2	5	7	4	3	Ziegelmauerwerk	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	6	7	4	1	3	5	2	Keine Präferenz	Über 10% (über 275.000 €)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	5	6	4	1	3	7	2	Ziegelmauerwerk	Bis zu 10% (bis zu 275.000 €)
36 bis 45 Jahre	Anderer EU oder EWR-Staat	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	4	5	3	6	1	2	7	Stahlbeton	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	2	6	5	4	3	7	1	Keine Präferenz	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	3	7	4	6	2	5	1	Ziegelmauerwerk	Bis zu 4% (bis zu 260.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Eigentum Wohnung (Mehrparteienhaus)	1.500 bis 3.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	1	3	2	4	5	6	7	Mischbauweisen	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)
36 bis 45 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Geringer Einfluss	5	6	1	2	3	7	4	Ziegelmauerwerk	0% (keine Bereitschaft mehr zu zahlen)
26 bis 35 Jahre	Wien	Stadt	Miete Wohnung (Mehrparteienhaus)	3.000 bis 5.000 € brutto monatlich	Starker Einfluss	5	6	4	3	1	7	2	Mischbauweisen	Bis zu 8% (bis zu 270.000 €)

Anhang C:

Umfrage Anforderungen an Eigentumswohnungen, Einstellung zu
Holzbauweise (Baukult ZT GmbH und Hasslinger Consulting, 2019)

Anforderungen an Eigentumswohnungen Einstellung zu Holzbauweise

November 2017

Untersuchungsdesign

Inhalt:	Anforderungen an Eigentumswohnungen Einstellung zu Holzbauweise
Befragungszeitraum:	November 2017
Grundgesamtheit:	Personen, die im letzten Jahr eine Eigentumswohnung gekauft haben oder dies in nächster Zeit planen
Stichprobe:	307 Interviews
Methode:	Online-interviews 50% listenbasiert (Direktausendung) 50% online Panel
Feldarbeit:	meinungsraum
Studienleitung:	Roswitha Hasslinger

Hauptergebnisse

1. **In der Stichprobe** wurden 45% als „Holzsympathisanten“ definiert, in dieser Gruppe sind Männer und über 50-Jährige etwas überdurchschnittlich vertreten, ebenso Mehrpersonen - Haushalte und höhere Einkommensschichten. 1/3 der Befragten hat in den letzten 12 Monaten eine Eigentumswohnung erworben, 84% planen dies in den kommenden Jahren. Für 60% ist der Anschaffungsgrund Vorsorge bzw. Investition, das heißt man plant nicht in dieser Wohnung selbst zu wohnen; dies hat auch Auswirkungen auf die Auswahlkriterien.
2. Bei der **Wohnungssuche** steht das Internet mit Immobilienplattformen und privaten Plattformen wie z.B. Willhaben an der Spitze, knapp die Hälfte kontaktiert bei der Suche Bauträger direkt. Nachfrage im Bekanntenkreis, Immobilienkreis, Immobilienmakler folgen mit je etwas über 30% als Informationsquelle. Die geplante Wohnung hat im Durchschnitt 85m² und ist für 2-3 Personen vorgesehen, dementsprechend liegt der Wunsch durchschnittlich bei 3 Zimmern+Nebenräumen.
3. Relevante **Kriterien für die Wohnungswahl** sind natürlich die Kosten, knapp gefolgt von der Lage der Wohnung, der Art der Beheizung und der Infrastruktur. Mit Mittelwerten unter 2 (6stufige Skala) ebenfalls sehr wichtig sind: Balkon/Terrasse, Garagen, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Zweitrangig eingestuft werden von der Mehrheit Ausstattung, Barrierefreiheit, Bauweise, Material, kein Auswahlkriterium ist für die meisten ob es eine e-Tankstelle oder eine Anlieferungsbox gibt, aber auch Gemeinschaftsräume und die Architektur des Hauses ist für Wohnungskäufer nicht relevant.
4. Von jenen Personen, für die die **Bauweise, das Material** wichtig ist wurde spontan Ziegel (63 Nennungen) und Holz (35 Nennungen) aber auch Beton (34 Nennungen) als präferierter Baustoff angegeben. Wenn technische Ausstattung besonders wichtig ist, dann wünscht man im Speziellen WLAN Zugang, Klimaanlage und Photovoltaik. In der Sympathie der Roh- Baumaterialien stehen Ziegel deutlich an der Spitze vor Holz, mit Abstand auf Platz 3 folgt Lehm. Sympathiedefizite haben (Stahl)beton und Glaswände/Glaselemente).

Hauptergebnisse

5. Das **Image von Wohnbauten in Holzbauweise** wird von den Dimensionen natürlich, angenehme Atmosphäre, nachwachsender Rohstoff geprägt. Außerdem vermittelt Holzbauweise ein angenehmes Raumklima, Wärme und Behaglichkeit. Negativstatements wie zu rustikal, führt zur Abholzung der Wälder aber auch rissbildend und reparaturanfällig werden abgelehnt. Allerdings wird auch nicht angenommen, dass Holz schalldämmend ist. Insgesamt wurden von 30% der Befragten nur positive von 7% nur negative Argumente zugeordnet. Holzsympathisanten nannten zu 42% nur positive Eigenschaften.
6. Etwa 2/3 der Befragten würden für eine Wohnung in Holzbauweise gleichviel, 12% mehr (im Durchschnitt um 15% mehr) ausgeben, 24% würden jedoch weniger ausgeben. Bei Holzsympathisanten ist es umgekehrt – 22% wären bereit mehr, 14% weniger zu bezahlen. 43 % alle potenziellen Wohnungskäufer haben in ihrem Bekanntenkreis Personen, die in Holzbauten wohnen und geben an, diese wären zu 88% mit dem Holzbau zufriedene, es kann also mit positiver „Mundpropaganda“ gerechnet werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass beim Kauf von Eigentumswohnungen die Materialwahl nur eine sekundäre Rolle spielt, vor allem dann, wenn man die Wohnung zur Vorsorge, Geldanlage nutzen will und nicht selbst drin wohnt.

Entscheidende, kaufbeeinflussende Faktoren sind alle finanziellen Aspekte aber auch vor allem die Wohnlage, die vorhandene Infrastruktur und die Heizung.

Holz als Baustoff ist den WohnungskäuferInnen sympathisch, allerdings überwiegen dabei die emotionalen Argumente, über die rationalen Vorteile dieses Baustoffs weiß man häufig zu wenig, bzw. ist sich dessen nicht bewusst.

Imagebildende Maßnahmen „pro Holz“ würden sich da positiv auf das Bewusstsein bezüglich Baustoff auswirken. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Sichtbarmachung von Holz in den Bauten – bei Besichtigung eines fertigen Baus ist für Laien nicht erkennbar was „hinter dem Anstrich“ ist. Dabei könnte beispielsweise eine spezielle Kennzeichnung bei Holzbauten für Interessenten helfen.

Struktur der Befragten / Holz-SympathisantInnen

Struktur der Befragten		"Holz-Sympathisanten"		
	Absolute Zahlen	in Prozent	Absolute Zahlen	in Prozent
TOTAL	307	100	139	100
GESCHLECHT	Männer	50,5	73	52,5
	Frauen	49,5	66	47,5
ALTER	Bis 29 Jahre	12,4	14	10,1
	30 bis 49 Jahre	49,5	58	41,7
	50 u.m. Jahre	38,1	67	48,2
BUNDESLAND	Wien	69,4	93	66,9
	Bundesländer	30,6	46	33,1
BILDUNG	nicht Matura UNI	17,6	21	15,1
	Matura, UNI	82,4	118	84,9
BERUFSTÄTIG	Ja	82,7	114	82,0
	Nein	17,3	25	18,0
HAUSHALTSGRÖSSE	1 Person	17,3	22	15,8
	2 Personen	43,3	58	41,7
	3 u.m. Personen	39,4	59	42,4
KINDER UNTER 14 JAHRE IM H.	Ja	29,3	42	30,2
	Nein	70,7	97	69,8
EINKOMMEN	Bis 2.500 €	19,5	25	18,0
	Über 2.500 €	60,6	90	64,7
	Keine Angabe	19,9	24	17,3
WOHNSITUATION	Eigentum	54,4	79	56,8
	Miete	45,6	60	43,2

HASSLINGER
CONSULTING

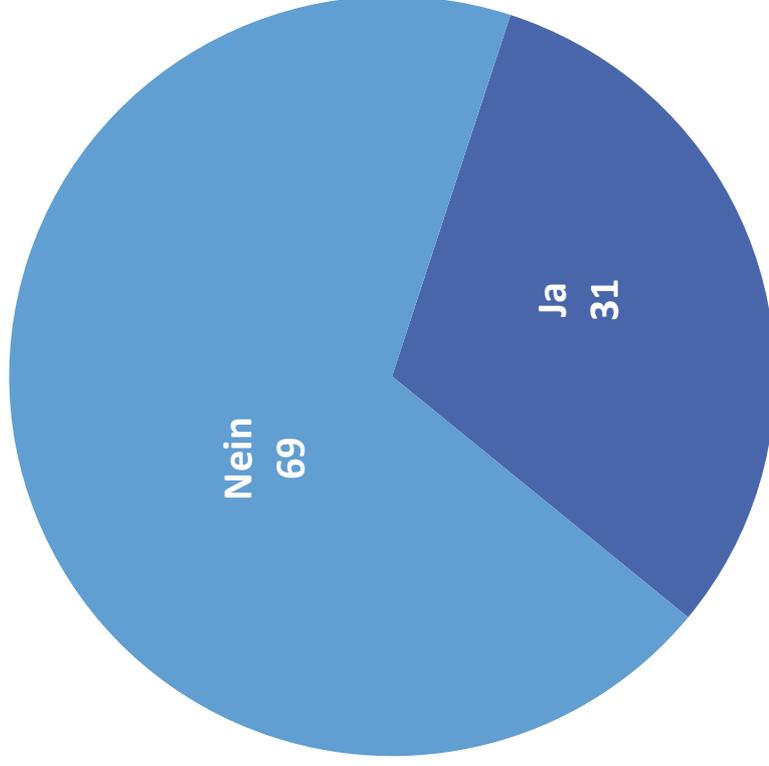
* Sympathie Holz als Baumaterial Note 1

... der stoff aus dem realitäten sind!

rezenter/geplanter Kauf einer Eigentumswohnung

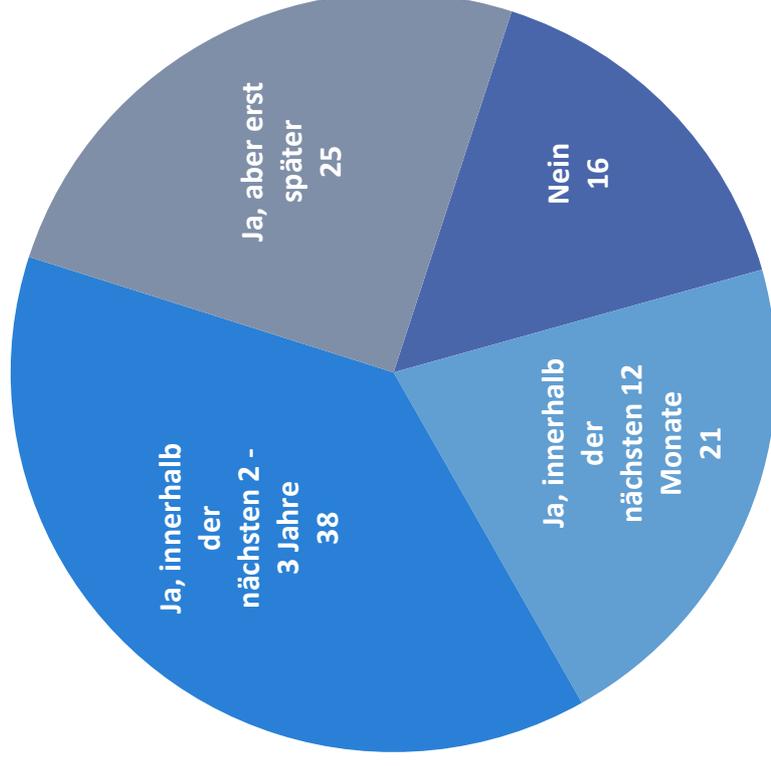
Frage 1a

Kauf in den letzten 12 Monaten



Kauf in nächster Zeit geplant

Frage 1b

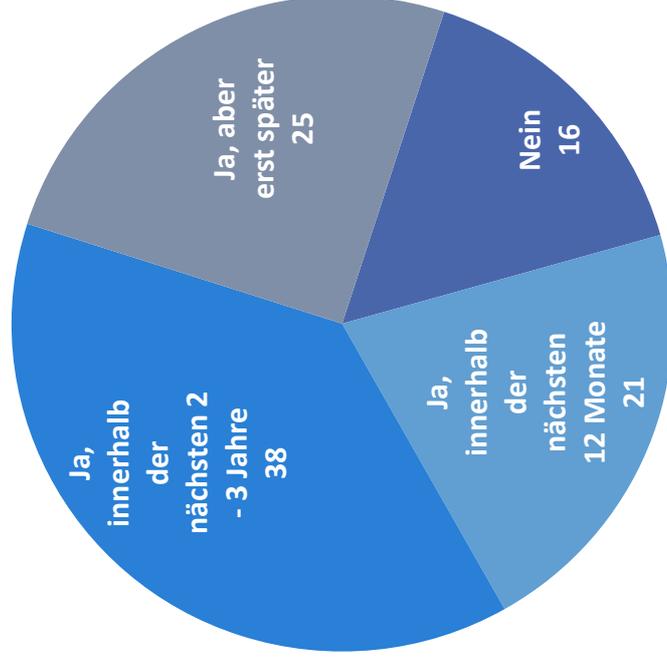


Alle Angaben in %

rezenten/geplanter Kauf einer Eigentumswohnung

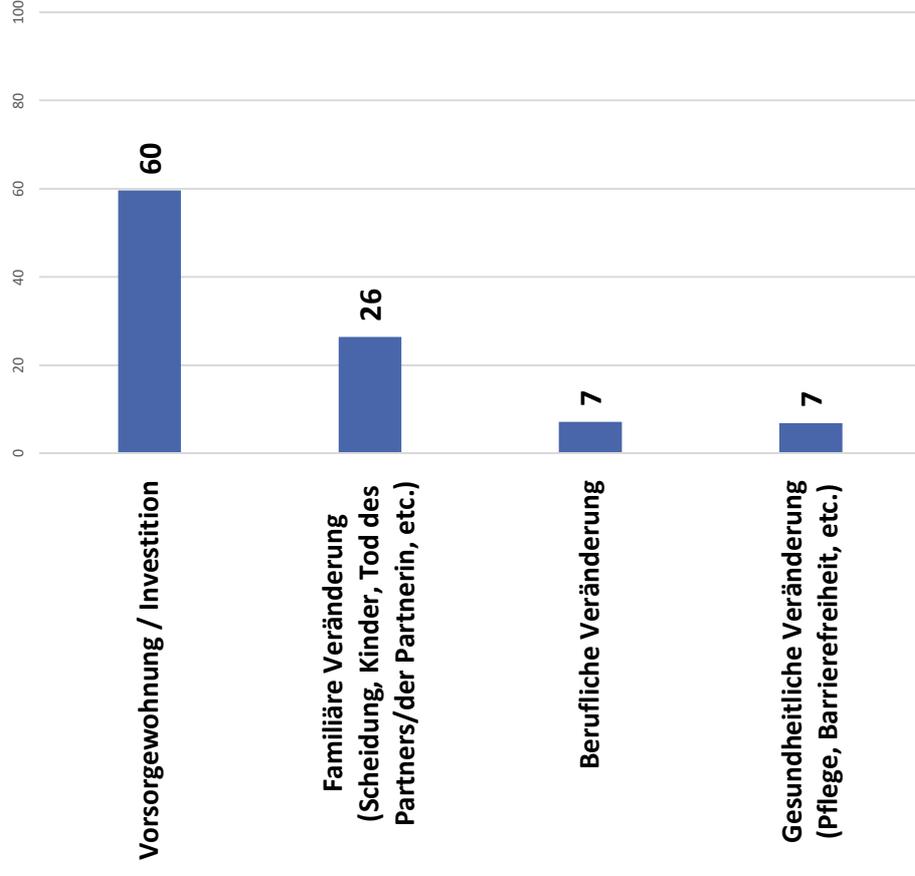
Frage 1b

Kauf in nächster Zeit geplant



Frage 2

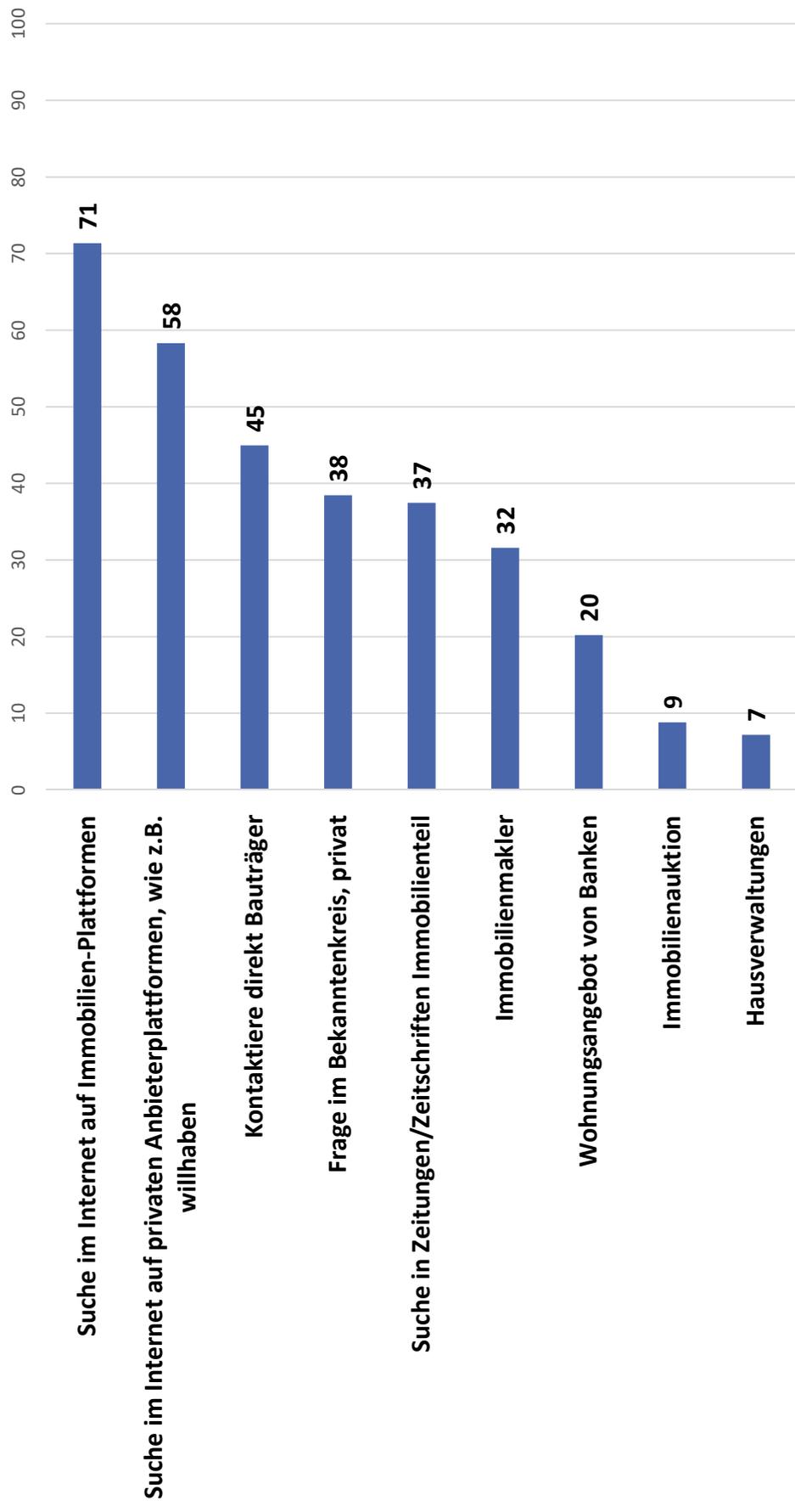
Grund für den rezenten/geplanten Wohnungskauf



Alle Angaben in %

Ablauf der Wohnungssuche

Frage 3

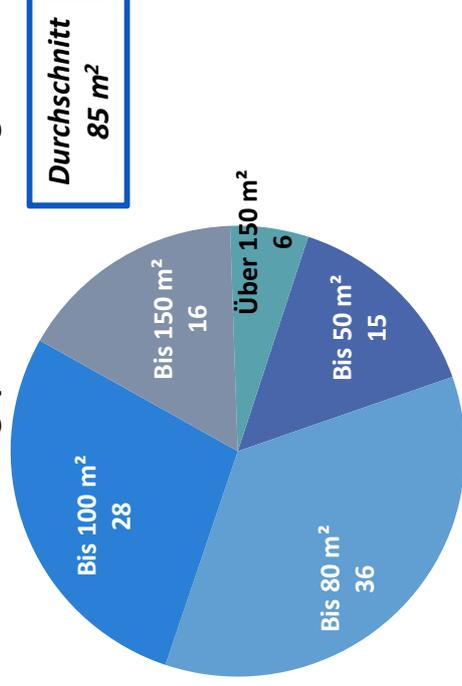


Alle Angaben in %

Art und Struktur der gesuchten Wohnung

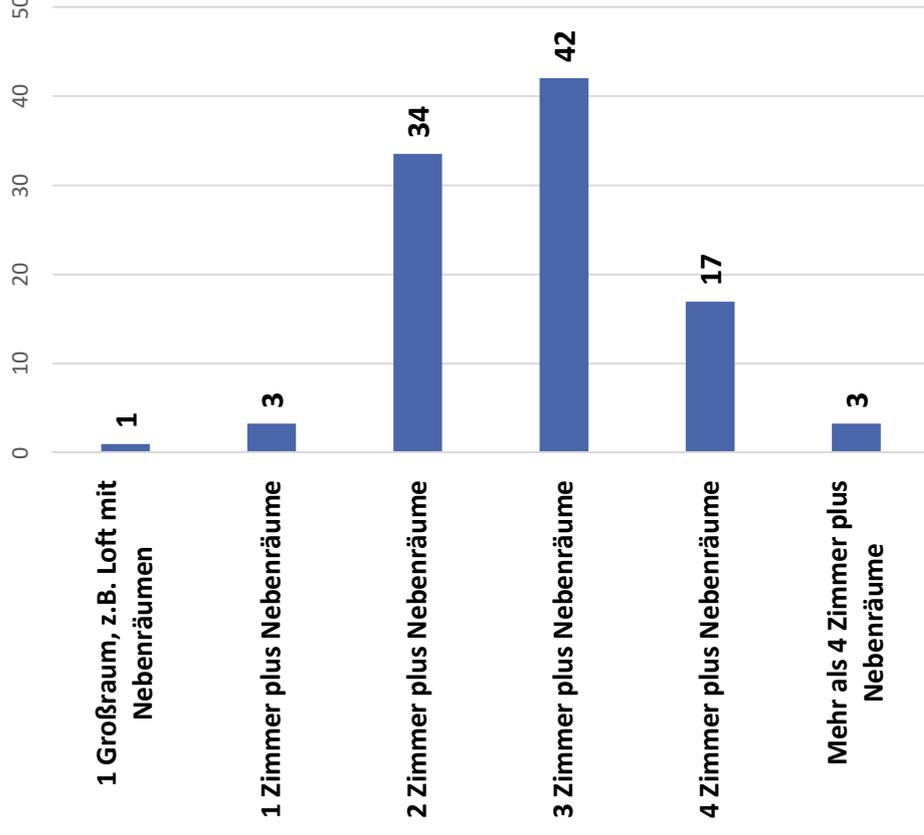
Frage 4a

Größe der neuen/geplanten Wohnung



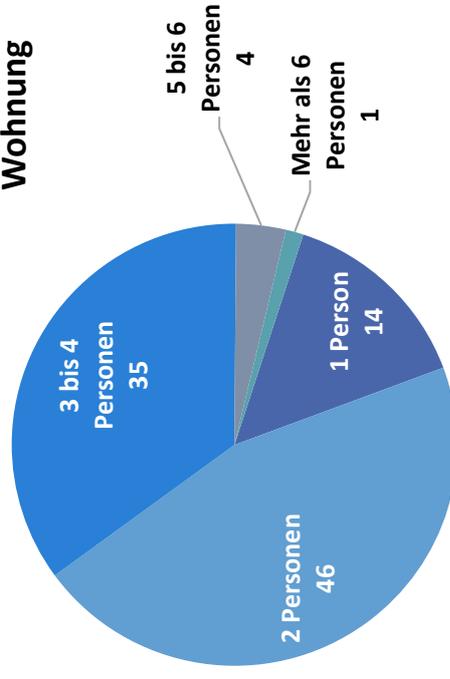
Frage 5

Struktur der neuen/geplanten Wohnung



Frage 4b

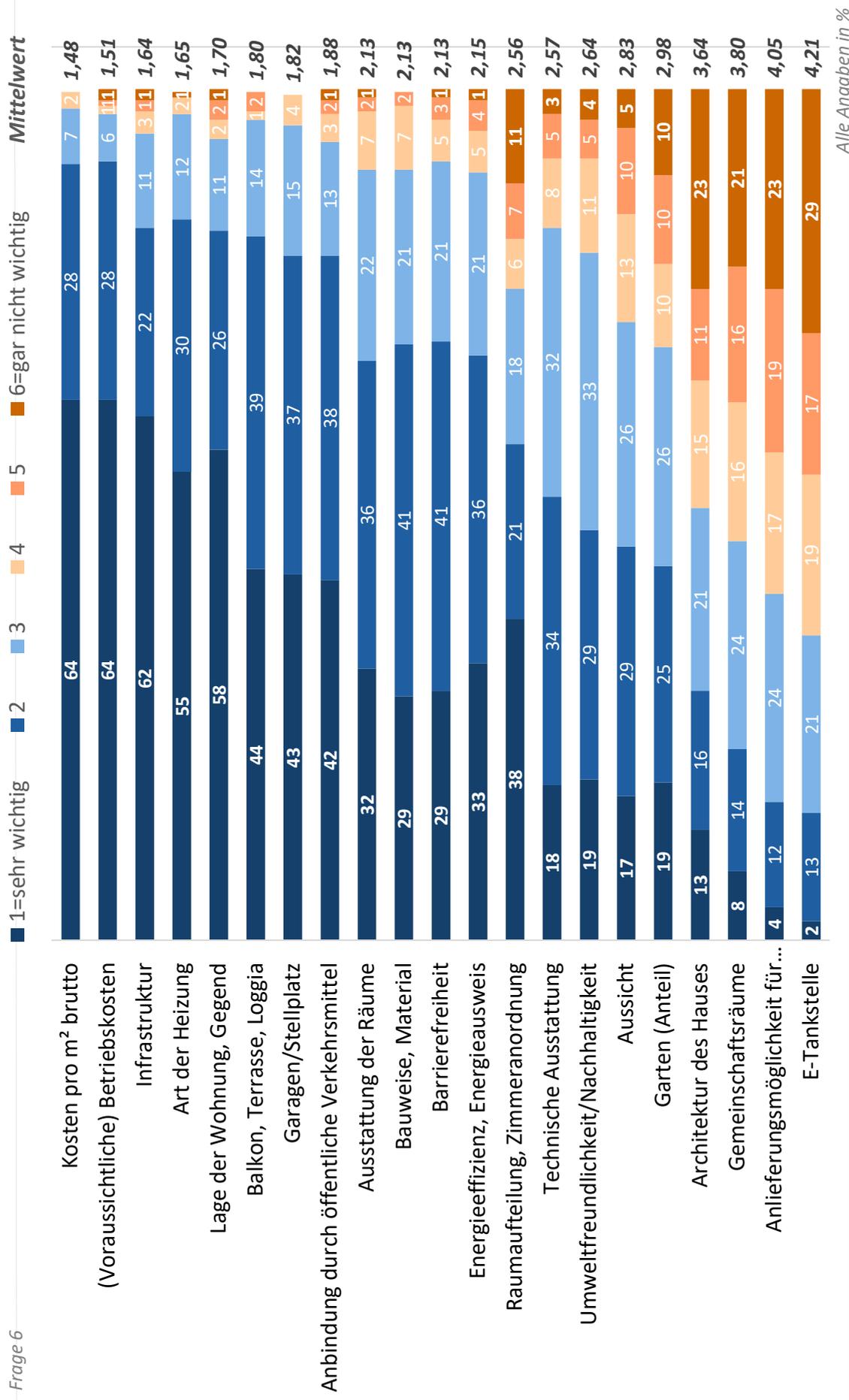
Personenanzahl in der neuen/geplanten Wohnung



Alle Angaben in %

Relevante Kriterien für die Wahl einer Wohnung

Frage 6



Relevante Kriterien für die Wahl einer Wohnung

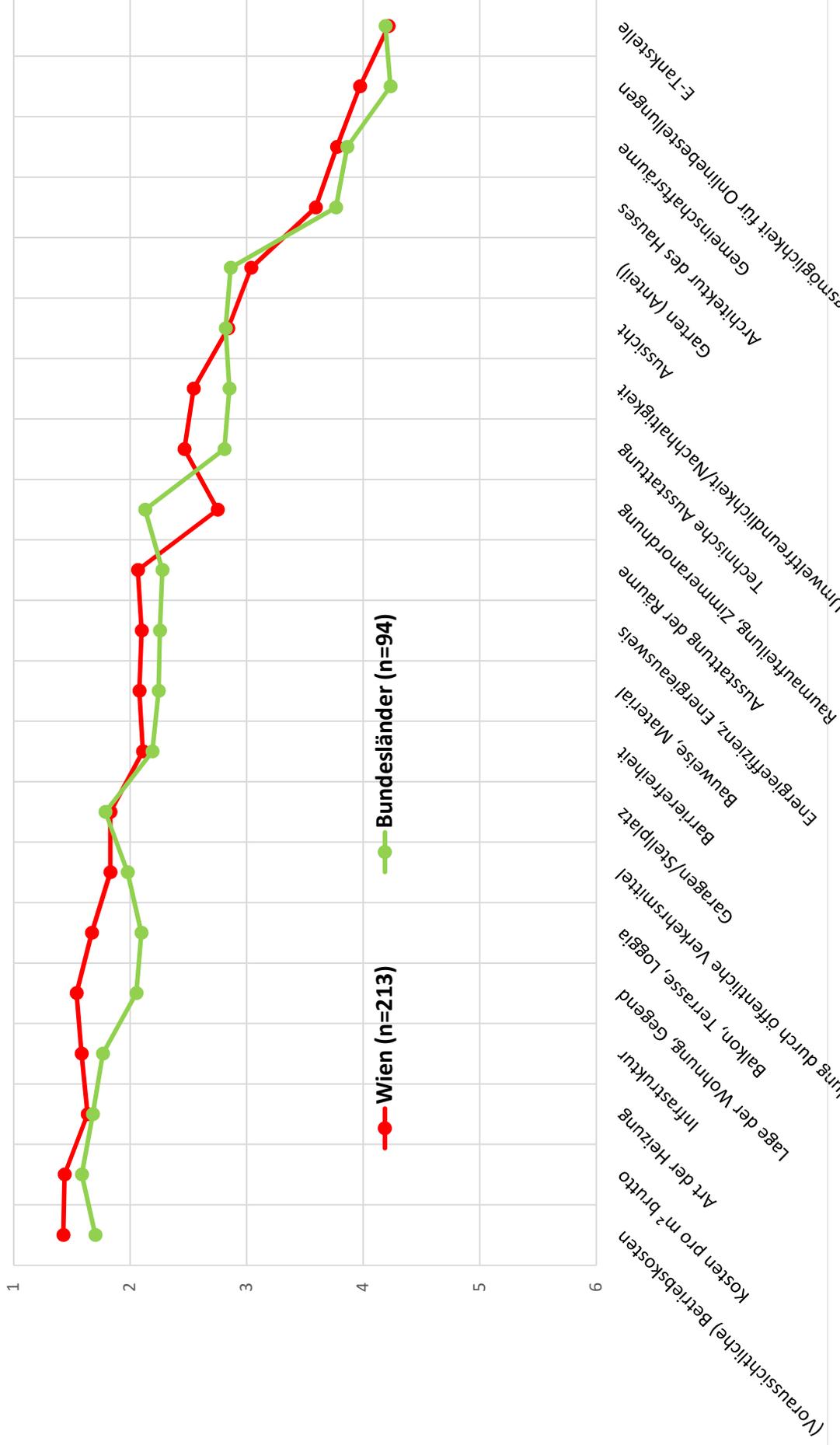
Signifikante Unterschiede zwischen ausgewählten Kriterien

	Mittelwerte	Signifikant unterschiedlich zu
a Lage der Wohnung, Gegend	1,70	c,d,e
b Balkon, Terrasse, Loggia	1,80	c,d,e
c Raumaufteilung, Zimmeranordnung	2,56	a,b
d Technische Ausstattung	2,57	a,b
e Umweltfreundlichkeit/Nachhaltigkeit	2,64	a,b

Relevante Kriterien für die Wahl einer Wohnung

Frage 6

Mittelwerte; 1=sehr wichtig, 6=unwichtig



Relevante Kriterien für die Wahl einer Wohnung

Frage 6b

**Sie haben angegeben, dass die Bauweise/
das Material für Sie sehr bzw. eher wichtig ist.
Was ist da für Sie besonders wichtig?
Welches Material bevorzugen Sie?**

Basis: bewerten Bauweise, Material mit Noten 1,2 (n=215)

Ziegel	63
Holz	35
Beton	34
Natürliche Materialien	19
Wärmedämmung; Isolierung	17
Qualitativ hochwertige Materialien	12
Massivbauweise	9
Schalldämmung	7
Energieeffizient	6
Nachhaltig	6
Umweltschonend, -freundlich	5
Passivhaus	5
Altbau	3
Baubiologisch unbedenklich	1
Bauweise: nicht diese schrecklichen 70-er Jahre Bauten, wo ein Nagel, der eingeschlagen wird, gleich ein ganzes Loch bis zum Nachbarn reißt.	1
Bei sanierten Wohnungen, eine bautechnisch und materialtechnisch einwandfreie Sanierung (nicht nur Kosmetik für die Optik)	1
Die Qualität des Sichtbaren - Fußböden, Beschläge, Armaturen	1
Gesunde Materialien	5
Glas	1
Materialien die sich positiv auf das Raumklima auswirken.	1
Neubauwohnung	1
Nicht extrem dünne Wände. Am besten kein Teppichboden	1
Niedrigenergie	1
Richtige Wände	1
Soll optisch ansprechen und nicht billig wirken	1
Stabile sturm- und erdbebensichere Bauweise	1

Frage 6c

**Sie haben angegeben, dass die technische Ausstattung
(Klimaanlage, Photovoltaik, WLAN, smart-home)
für Sie sehr bzw. eher wichtig ist.**

Was ist da für Sie besonders wichtig?

Basis: bewerten Technische Ausstattung mit Noten 1,2 (n=160)

WLAN/Smart-Home	78
Klimaanlage	59
Photovoltaik	22
Nachhaltigkeit	4
Alarmanlage	3
Anlagen für erneuerbare Energien	1
automatische Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung	1
gute Dämmung, vorzugsweise Wohnraumlüftung,	1
modernes Wohnen für zeitgemäßes Anforderungen	1
Nachhaltige Energie- und Wasserversorger	1
wenn die Bauweise sehr gut ist, dann ist die technische Ausstattung wichtig aber oft nicht mehr so notwendig	1

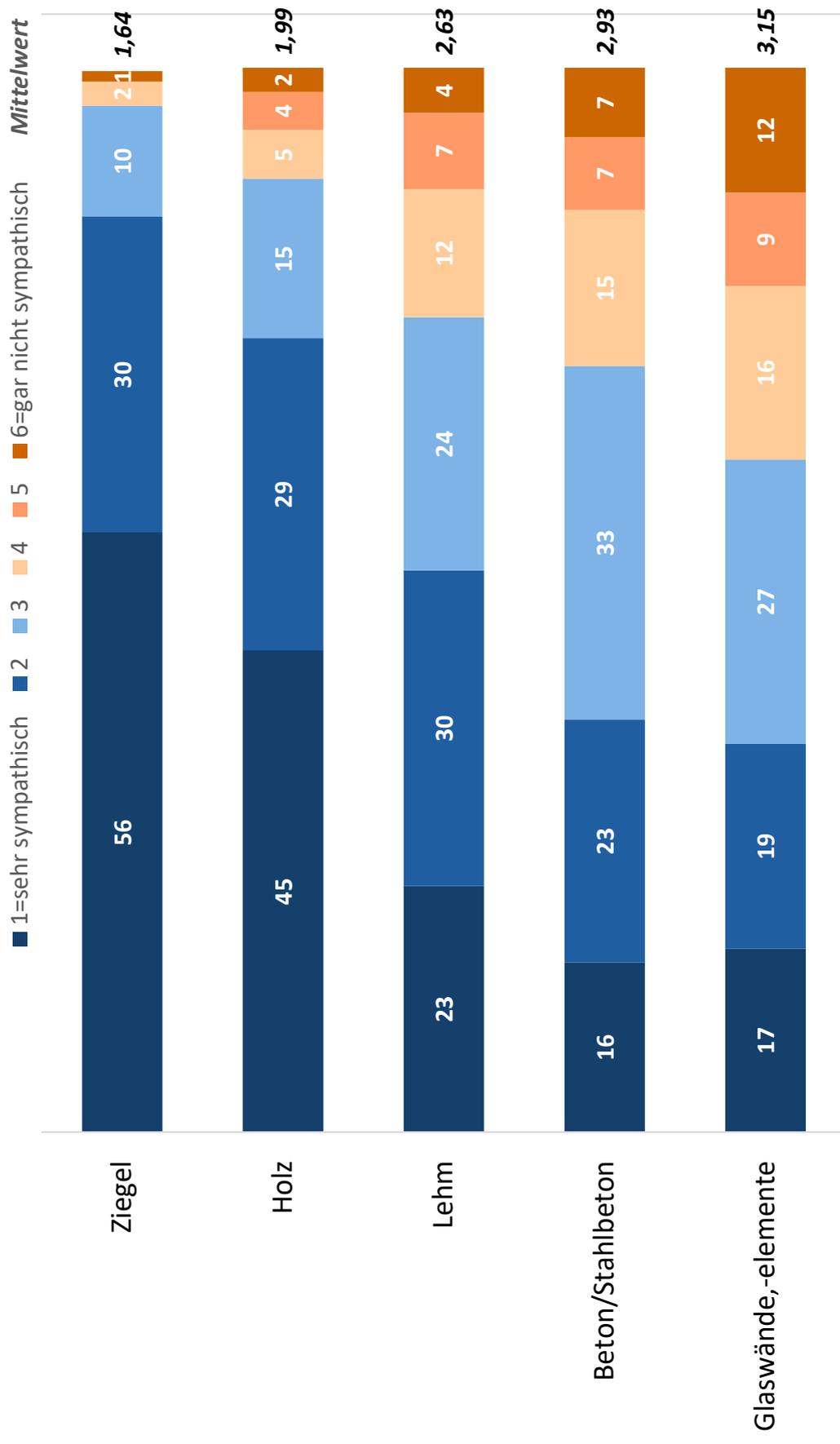
Angaben in absoluten Zahlen



... der stoff aus dem realitäten sind!

Sympathie für ausgewählte Roh-Baumaterialien

Frage 7

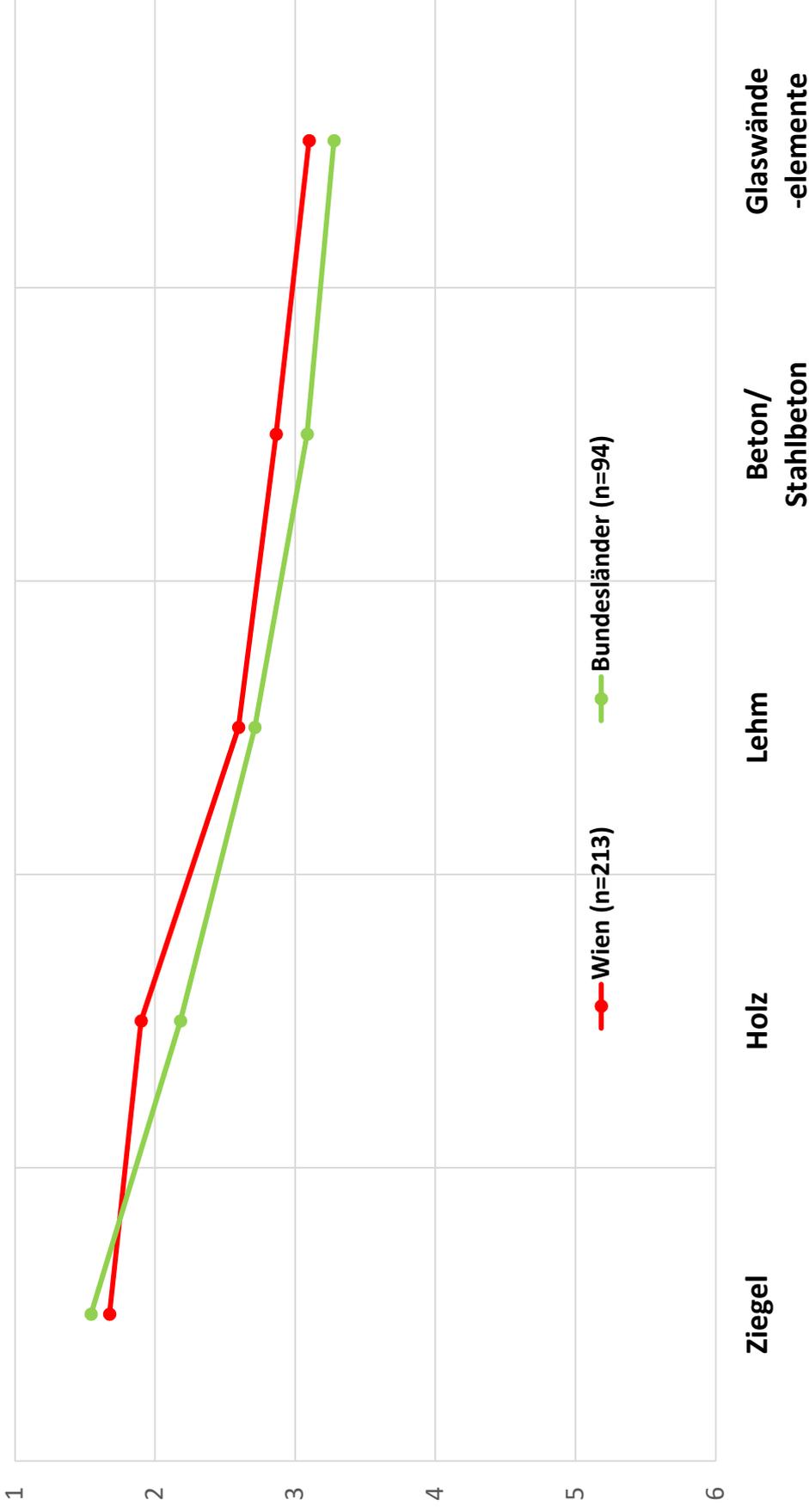


Alle Angaben in %

Sympathie für ausgewählte Roh-Baumaterialien

Frage 7

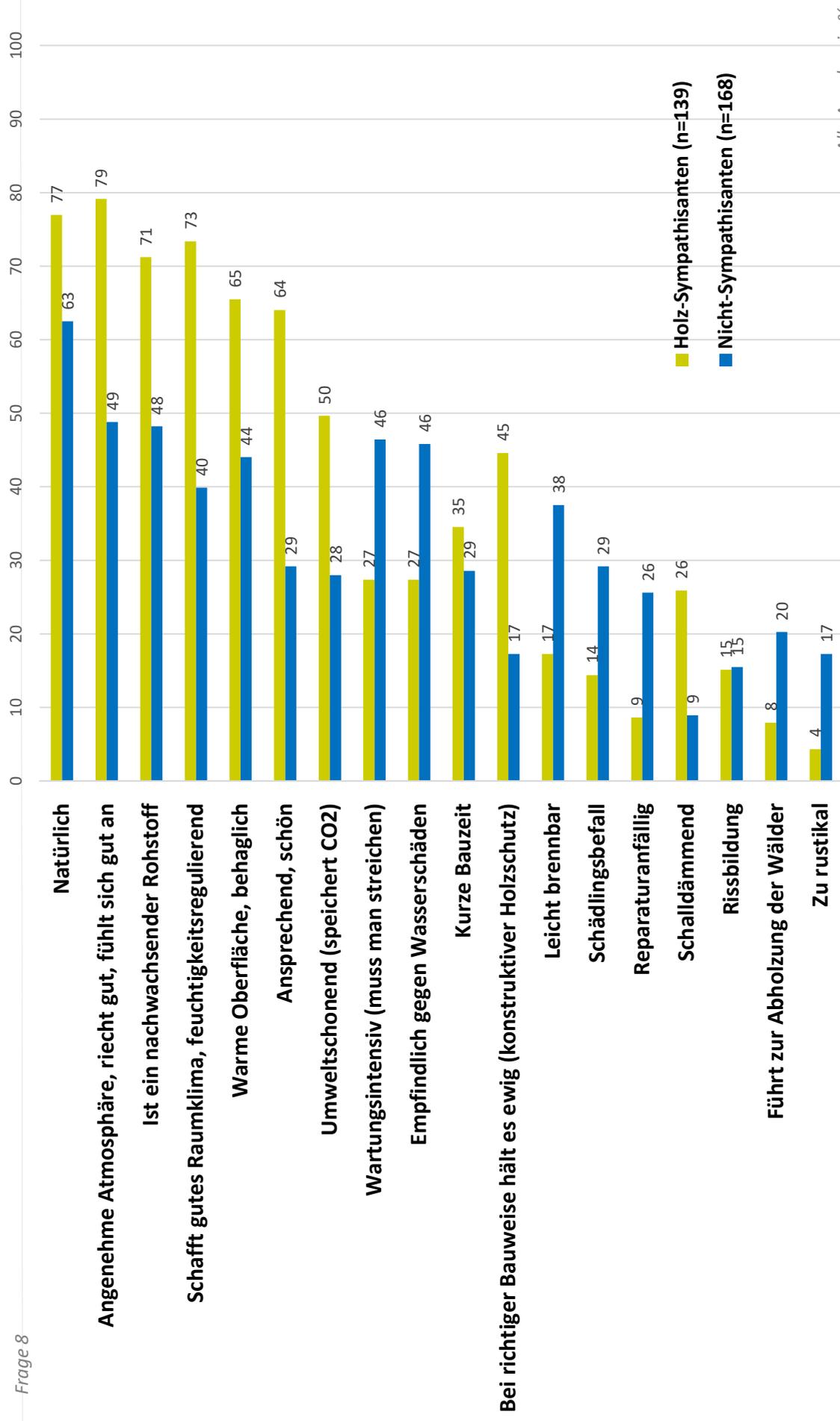
Mittelwerte; 1=sehr sympathisch, 6=unsympathisch



Alle Angaben in %

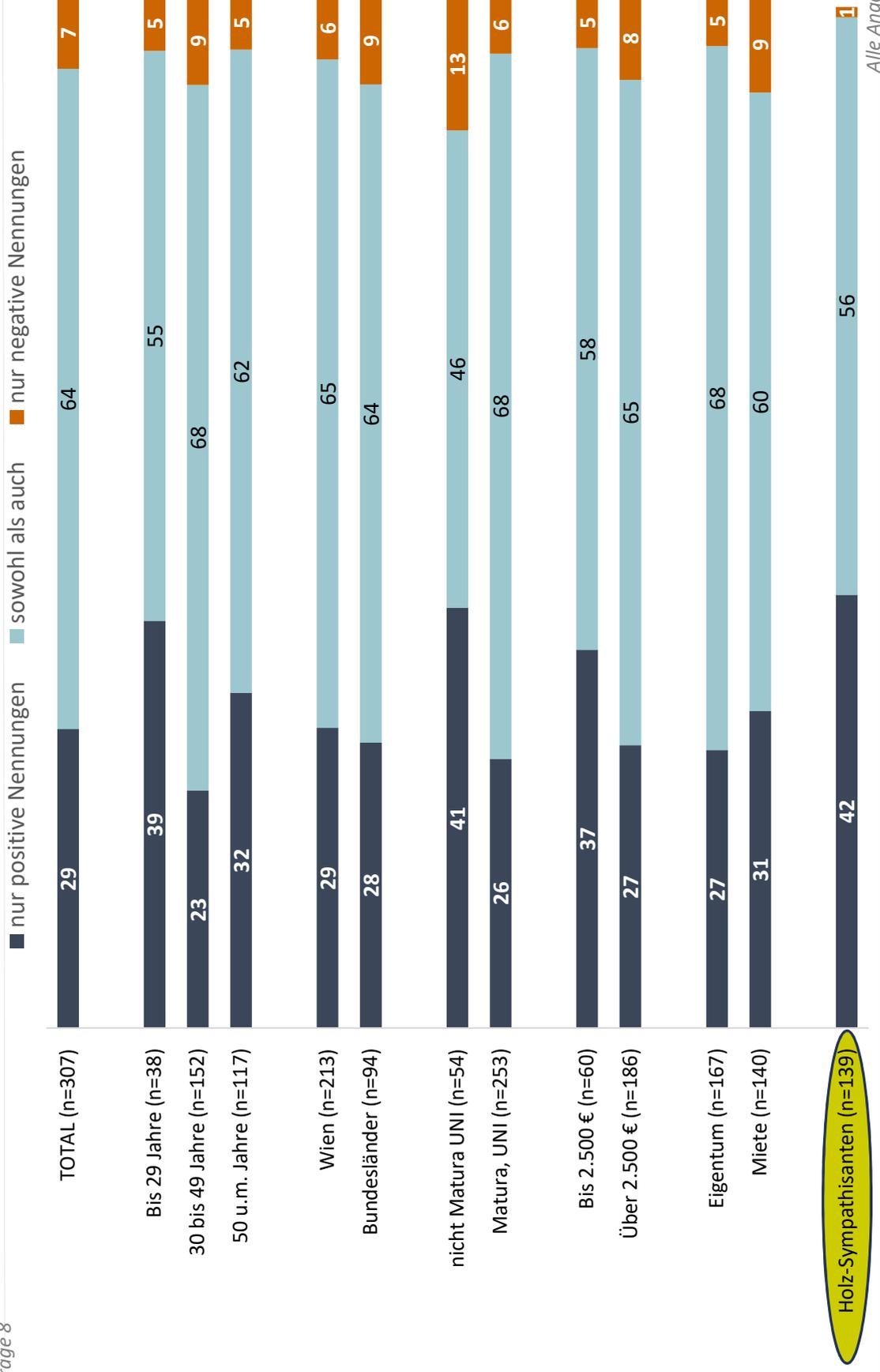
Welche Aussagen treffen auf Wohnbauten in Holzbauweise zu

Frage 8



Welche Aussagen treffen auf Wohnbauten in Holzbauweise zu

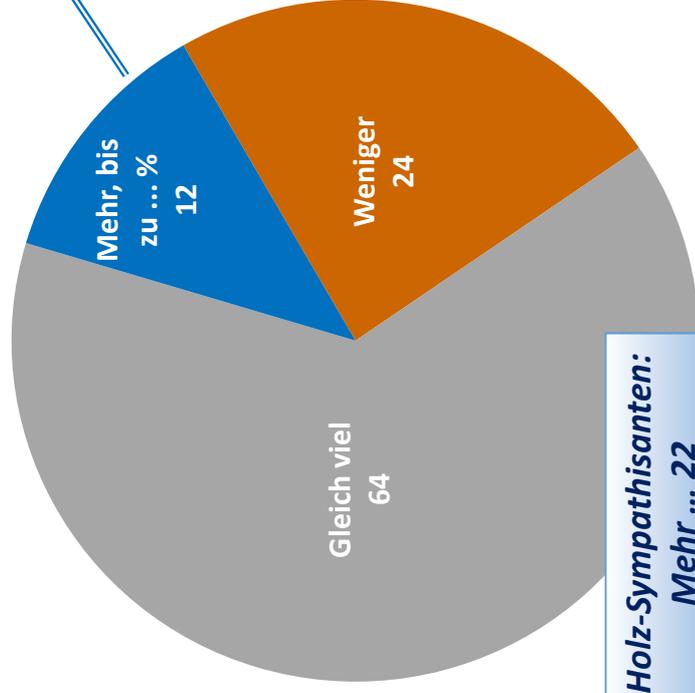
Frage 8



Ausgabebereitschaft für eine Wohnung in Holzbauweise

Frage 10

Ausgabebereitschaft für eine Wohnung aus Holzfertigteilen vs. Betonfertigteilen



Holz-Sympathisanten:

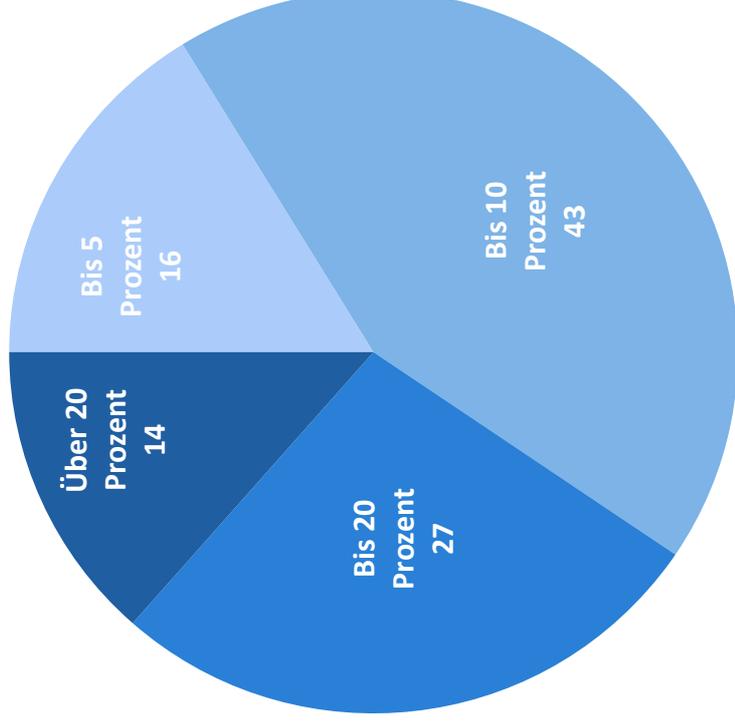
Mehr ... 22

Gleich viel ... 64

Weniger ... 14

Frage 10

Mehrausgabe für eine Wohnung aus Holzfertigteilen vs. Betonfertigteilen



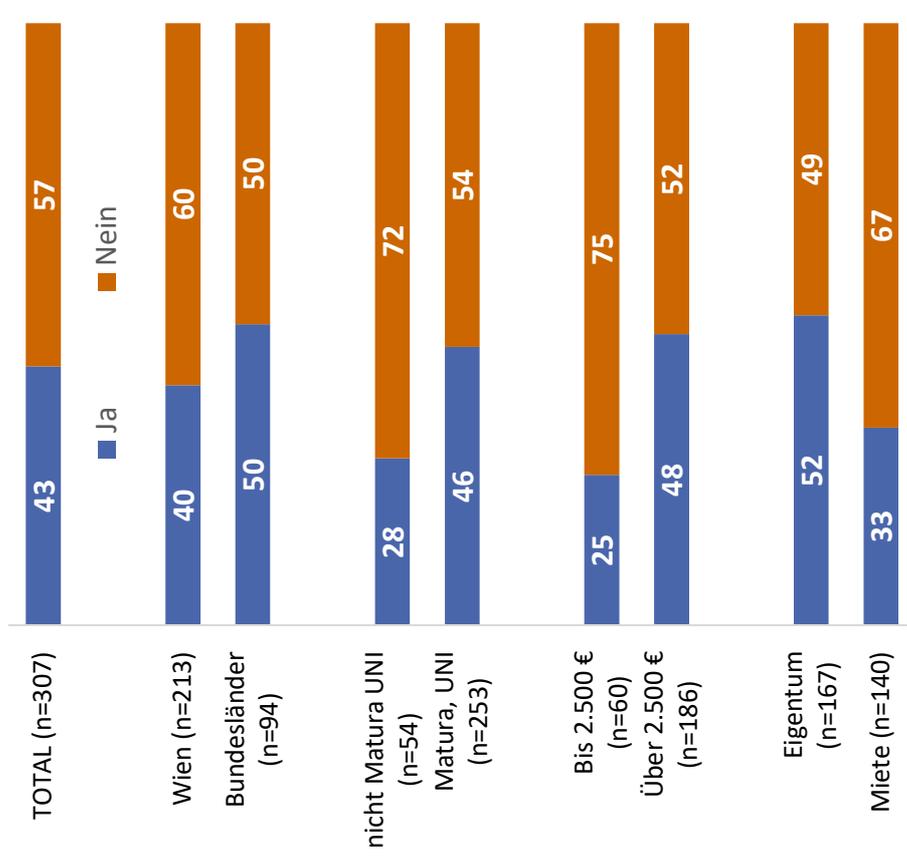
Im Durchschnitt um 15 % mehr

Alle Angaben in %

Bekannte die in einem Holzbau wohnen

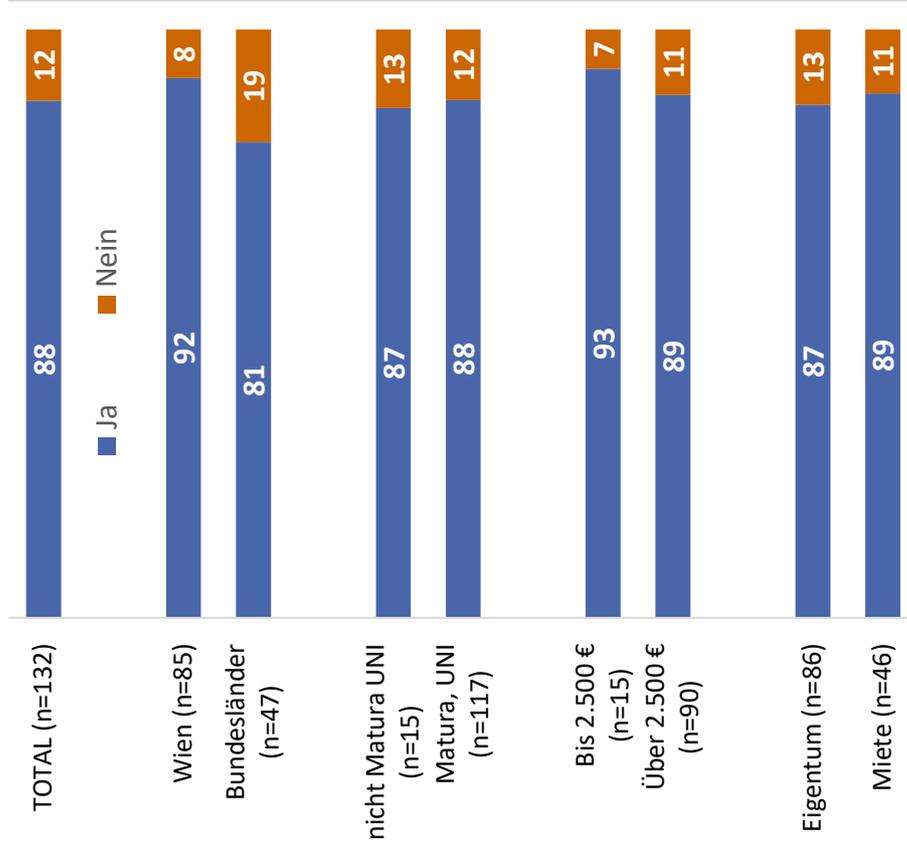
Frage 11

**Kennen Sie jemanden,
der in einem Wohnbau in Holzbauweise wohnt?**



Ist diese Person mit dem Holzbau zufrieden?
Kennen jemanden,
der in einem Wohnbau in Holzbauweise wohnt

Frage 11



Alle Angaben in %

Anhang D:

Datensätze Projektrecherche Erlösansätze (Mathias Prassl, 2022)

Wildgarten / Bauplatz 7 (2023)

Mona-Lisa-Steiner-Weg, 1120 - Wien

Holzbauweise

Objektyp	Stiege	Top	Stockwerk	Zimmer	Nutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Preis	Preis pro m ²	Preis pro m ² gewichtet
Wohnung	17		2 OG 1	2	63,47		18,27			€ 320 000,00	€ 5 042	€ 4 407,41
Wohnung	17		3 OG 1	2	60,83	3,15	3,15			€ 282 000,00	€ 4 636	€ 4 301,73
Wohnung	17		4 OG 1	3	83,17		10,01			€ 405 000,00	€ 4 870	€ 4 593,14
Wohnung	17		5 OG 2	2	63,49		18,16			€ 323 000,00	€ 5 087	€ 4 450,88
Wohnung	17		6 OG 2	2	57,66	3,14	3,15			€ 284 000,00	€ 4 925	€ 4 553,11
Wohnung	17		7 OG 2	3	83,20		9,94			€ 409 000,00	€ 4 916	€ 4 638,77
Wohnung	17		8 OG 3	2	57,16			16,42		€ 290 000,00	€ 5 073	€ 4 436,29
Wohnung	17		9 OG 3	2	62,68	4		12,39		€ 295 000,00	€ 4 706	€ 4 048,03
Wohnung	19		1 EG	4	120,84		12,38	25,73	46,74	€ 655 000,00	€ 5 420	€ 4 530,71
Wohnung	19		2 EG	5	124,81	3,37	18,75	32,84	20,37	€ 673 000,00	€ 5 392	€ 4 313,77
Wohnung	19		2 EG	3	91,32			17,23	49,78	€ 460 000,00	€ 5 037	€ 4 384,59
Wohnung	19		3 OG 1	2	63,92		9,91			€ 288 000,00	€ 4 506	€ 4 181,49
Wohnung	19		4 OG 1	2	58,05	3,06	3,06			€ 256 000,00	€ 4 410	€ 4 086,85
Wohnung	19		8 OG 3	2	56,37			28,33		€ 299 000,00	€ 5 304	€ 4 239,03
Wohnung	19		1 EG	3	71,37		15,1			€ 319 000,00	€ 4 470	€ 4 042,07
Wohnung	19		2 EG	2	53,71			26,78	19,42	€ 279 000,00	€ 5 195	€ 4 041,02
Wohnung	19		3 OG 1	3	71,37		15,1			€ 355 000,00	€ 4 974	€ 4 498,23
Wohnung	19		4 OG 1	2	53,55		10,93			€ 239 000,00	€ 4 463	€ 4 049,82
Wohnung	21		1 EG	4	105,51			16,34	53,05	€ 540 000,00	€ 5 118	€ 4 538,39
Wohnung	21		3 OG 1	3	81,78		9,96			€ 399 000,00	€ 4 879	€ 4 598,89
Wohnung	21		4 OG 1	2	61,39	3,06	3,06			€ 285 000,00	€ 4 642	€ 4 319,49
Wohnung	21		5 OG 1	3	83,17		9,89			€ 407 000,00	€ 4 894	€ 4 618,96
Wohnung	21		8 OG 3	2	69,92			15,09		€ 309 000,00	€ 4 419	€ 3 988,90
Wohnung	23		3 OG 1	3	77,83	4,07	13,95			€ 382 000,00	€ 4 908	€ 4 298,17
Wohnung	23		4 OG 1	5	129,70	5,4	9,88	10,92		€ 630 000,00	€ 4 857	€ 4 329,90
Wohnung	27		2 EG	3	91,32			17,22	25,83	€ 470 000,00	€ 5 147	€ 4 584,78
Wohnung	27		3 OG 1	2	63,92		9,91			€ 283 000,00	€ 4 427	€ 4 108,89
Wohnung			4 OG 1	2	61,11	3,06	3,06			€ 290 000,00	€ 4 746	€ 4 414,00
Wohnung	29		2 EG	4	124,81	3,37	18,75	32,51	18,82	€ 675 000,00	€ 5 408	€ 4 335,48
Wohnung	31		1 EG	3	73,76	4,07	13,95	14,65	43,9	€ 398 000,00	€ 5 396	€ 4 656,33
Wohnung	31		3 OG 1	3	77,83					€ 390 000,00	€ 5 011	€ 4 388,19
Wohnung	31		4 OG 1	5	125,3	5,4	9,88	10,92		€ 640 000,00	€ 5 108	€ 4 535,79
											€ 4 918,35	€ 4 359,78

Wildgarten / Bauplatz 4+5 (2020)

Mona-Lisa-Steiner-Weg, 1120 - Wien

Mineralische Bauweise

Objektyp	Stiege	Top	Stockwerk	Zimmer	Nutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Preis	Preis pro m ²	Preis pro m ² gewichtet
Wohnung	11		3 OG 1	5	110,17		7,6	56,14		€ 484 660,00	€ 4 399	€ 3 412,14
Wohnung	15		1 EG	3	64,76		7,6			€ 275 530,00	€ 4 255	€ 4 018,82
Wohnung	15		4 OG 1	5	109,99		7,6	56,14		€ 550 800,00	€ 5 008	€ 3 882,70
Wohnung	16		1 EG	3	64,76		7,6			€ 240 700,00	€ 3 717	€ 3 510,79
Wohnung	16		4 OG 1	5	109,93		7,6	56,14		€ 550 530,00	€ 5 008	€ 3 882,44
Wohnung	18		1 EG	3	64,64		7,6			€ 240 280,00	€ 3 717	€ 3 510,81
Wohnung	18		3 OG 1	5	110,17		7,6	56,14		€ 484 140,00	€ 4 394	€ 3 408,48
Wohnung	2		7 OG 2	2	51,89		3,85			€ 228 250,00	€ 4 399	€ 4 094,90
Wohnung	7		8 OG 2	2	53,52		3,94			€ 206 490,00	€ 3 858	€ 3 593,63
Wohnung	7		12 OG 4	2	53,53		3,94			€ 227 620,00	€ 4 252	€ 3 960,68
Wohnung	9		2 EG		65,98			6,4	43,78	€ 297 300,00	€ 4 506	€ 4 041,71
Wohnung	13		8 OG 2	2	53,74		4,17			€ 233 820,00	€ 4 351	€ 4 037,64
Wohnung	13		10 OG 3	2	51,42		2,26			€ 238 330,00	€ 4 635	€ 4 348,29
Wohnung	13		12 HP 5	2	53,53		3,94			€ 255 010,00	€ 4 764	€ 4 437,27
Wohnung	17		3 OG 1	3	80,53			7,2		€ 352 670,00	€ 4 379	€ 4 191,96
Wohnung	17		5 OG 1	2	49,18		2,84	2,84		€ 184 200,00	€ 3 745	€ 3 446,86
Wohnung	17		7 OG 2	2	51,89		3,85			€ 201 690,00	€ 3 887	€ 3 618,41
Wohnung	17		8 OG 3	4	92,25			50,05		€ 466 820,00	€ 5 060	€ 3 980,56
Wohnung	10		4 OG 1	2	50,06		5,82			€ 195 080,00	€ 3 897	€ 3 682,84
											€ 4 328	€ 3 845

Four Elements (2022)

Gießhüblerstraße 121, 2373 - Gießhübl

Holzbauweise

Objektyp	Stiege	Top	Stockwerk	Zimmer	Nutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Preis	Preis pro m ²	Preis pro m ² gewichtet
Wohnung		1	1 EG	4	90,66			21,80	383,00	€ 554 400,00	€ 6 115	€ 3 964
Wohnung		1	2 EG	2	66,05			15,51	165,00	€ 398 200,00	€ 6 029	€ 4 410
Wohnung		1	3 EG	3	86,20			21,80	257,00	€ 545 200,00	€ 6 325	€ 4 440
Wohnung		1	4 OG 1	4	90,66		16,00			€ 464 600,00	€ 5 125	€ 4 709
Wohnung		1	5 OG 1	2	66,57					€ 349 800,00	€ 5 255	€ 4 842
Wohnung		1	6 OG 1	2	66,05		11,35			€ 378 100,00	€ 5 724	€ 5 272
Wohnung		1	7 OG 1	3	86,20		16,00			€ 518 500,00	€ 6 015	€ 5 504
Wohnung		1	8 DG	2	84,14			29,35		€ 558 300,00	€ 6 635	€ 5 650
Wohnung		1	9 DG	3	91,77			41,54		€ 572 100,00	€ 6 234	€ 5 084
Wohnung		2	1 EG	4	90,66			21,80	276,22	€ 607 200,00	€ 6 698	€ 4 700
Wohnung		2	2 EG	2	66,05			15,51	219,99	€ 514 200,00	€ 7 785	€ 5 367
Wohnung		2	3 EG	3	86,20			21,80	170,91	€ 578 900,00	€ 6 716	€ 5 070
Wohnung		2	4 OG 1	4	90,66		16,00			€ 587 800,00	€ 6 484	€ 5 958
Wohnung		2	5 OG 1	2	66,57		11,35			€ 430 500,00	€ 6 467	€ 5 959
Wohnung		2	6 OG 1	2	66,05		11,35			€ 447 500,00	€ 6 775	€ 6 239
Wohnung		2	7 OG 1	3	86,20		16,00			€ 572 400,00	€ 6 640	€ 6 076
Wohnung		2	8 DG	2	83,14			29,35		€ 622 900,00	€ 7 492	€ 6 368
Wohnung		2	9 DG	3	91,77			41,54		€ 665 800,00	€ 7 255	€ 5 916
Wohnung		3	1 EG	4	90,66			21,80	114,00	€ 573 800,00	€ 6 329	€ 5 080
Wohnung		3	2 EG	2	66,05			15,51	240,00	€ 535 400,00	€ 8 106	€ 5 474
Wohnung		3	3 EG	3	86,20			21,80	182,00	€ 602 500,00	€ 6 990	€ 5 225
Wohnung		3	4 OG 1	4	90,66		16,00			€ 587 700,00	€ 6 482	€ 5 957
Wohnung		3	5 OG 1	2	66,57		11,35			€ 430 500,00	€ 6 467	€ 5 959
Wohnung		3	6 OG 1	2	66,05		11,35			€ 447 500,00	€ 6 775	€ 6 239
Wohnung		3	7 OG 1	3	86,20		16,00			€ 582 400,00	€ 6 756	€ 6 183
Wohnung		3	8 DG	2	84,14			29,35		€ 622 900,00	€ 7 403	€ 6 304
Wohnung		3	9 DG	3	91,77			41,54		€ 665 800,00	€ 7 255	€ 5 916
Wohnung			1 EG	4	90,66			21,80	136,77	€ 462 400,00	€ 5 100	€ 4 013
Wohnung		4	2 EG	2	66,05			15,51	109,00	€ 394 400,00	€ 5 971	€ 4 656
Wohnung		4	3 EG	3	86,20			21,80	217,00	€ 555 700,00	€ 6 447	€ 4 678
Wohnung		4	4 OG 1	4	90,66		16,00			€ 464 600,00	€ 5 125	€ 4 709
Wohnung		4	5 OG 1	2	66,57		11,35			€ 349 800,00	€ 5 255	€ 4 842
Wohnung		4	6 OG 1	2	66,05					€ 368 100,00	€ 5 573	€ 5 132
Wohnung		4	7 OG 1	3	86,20		16,00			€ 528 500,00	€ 6 131	€ 5 610
Wohnung		4	8 DG	2	83,14			29,35		€ 558 400,00	€ 6 716	€ 5 709
Wohnung		4	9 DG	3	91,77			41,54		€ 555 900,00	€ 6 058	€ 4 940
										€	6 409	€ 5 338

Hochleiten 119 (2021)

Gießhüblerstraße 119, 2373 - Gießhübl

Mineralische Bauweise

Objektyp	Stiege	Top	Stockwerk	Zimmer	Nutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Preis	Preis pro m ²	Preis pro m ² gewichtet
Wohnung			1 EG	3	72,54			48,9	133,7	€ 469 000,00	€ 6 465	€ 4 250
Wohnung			2 EG	2	50,17			29,9	7,9	€ 320 000,00	€ 6 378	€ 4 855
Wohnung			3 EG	3	93,74			79,25	179,16	€ 635 000,00	€ 6 774	€ 4 197
Wohnung			4 EG	4	98,41			50,1	257,5	€ 683 500,00	€ 6 945	€ 4 581
Wohnung			5 OG	4	81,20		20,1			€ 480 000,00	€ 5 911	€ 5 260
Wohnung			6 OG	2	49,78		14,02			€ 300 000,00	€ 6 027	€ 5 283
Wohnung			7 OG	3	93,66		35,12			€ 599 000,00	€ 6 395	€ 5 386
Wohnung			8 OG	4	98,41		24,3			€ 599 000,00	€ 6 087	€ 5 418
Wohnung			9 DG	3	95,94			14,43		€ 605 000,00	€ 6 306	€ 5 865
Wohnung			10 DG	3	115,03			49,14		€ 750 000,00	€ 6 520	€ 5 372
											€ 6 381	€ 5 047

Maital 23 (2021)

Maital 23, 3400 - Klosterneuburg

Holzbauweise

Objektyp	Stiege	Top	Stockwerk	Zimmer	Nutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Preis	Preis pro m ²	Preis pro m ² gewichtet
Reihenhaus		1B		4	106,80		1	8	20	€ 878 000,00	€ 8 221	€ 7 209
Reihenhaus		1A		4	126,80		1	8	19,25	€ 849 000,00	€ 6 696	€ 6 003
Reihenhaus		2B		4	106,80		1	8	19,25	€ 844 000,00	€ 7 903	€ 6 951
Reihenhaus		2A		4	126,80		1	8	18,5	€ 882 000,00	€ 6 956	€ 6 253
Reihenhaus		3B		4	106,80		1	8	19,25	€ 846 000,00	€ 7 921	€ 6 967
Reihenhaus		3A		4	126,80		1	8	18,5	€ 875 000,00	€ 6 901	€ 6 203
Reihenhaus		4B		4	106,80		1	8	19,25	€ 930 000,00	€ 8 708	€ 7 659
Reihenhaus		4A		4	126,80		1	8	19	€ 893 000,00	€ 7 043	€ 6 320
										€ 7 543	€	6 696

Steinbrunnengasse (2022)

Steinbrunnengasse 26 - 30, 3400 - Klosterneuburg

Mineralische Bauweise

Objekttyp	Stiege	Top	Stockwerk	Zimmer	Nutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Preis	Preis pro m ²	Preis pro m ² gewichtet
Doppelhaushälfte		1B		5	150,35		13,56	15,51		€ 950 000,00	€ 6 319	€ 5 762
Doppelhaushälfte		1A		5	158,68			15,84		€ 970 000,00	€ 6 113	€ 5 822
Doppelhaushälfte		2A		5	160,70		5,06	16,92		€ 970 000,00	€ 6 036	€ 5 650
Doppelhaushälfte		2B		5	151,89		13,85	16,19		€ 950 000,00	€ 6 255	€ 5 692
Doppelhaushälfte		3A		5	158,67		4,95	15,04		€ 970 000,00	€ 6 113	€ 5 751
Doppelhaushälfte		3B		5	150,34		13,52	15,87		€ 950 000,00	€ 6 319	€ 5 756
Doppelhaushälfte		4B		5	151,89		13,92	16,04		€ 970 000,00	€ 6 386	€ 5 813
Doppelhaushälfte		4A		5	160,67		5,06	16,02		€ 970 000,00	€ 6 037	€ 5 666
										€ 6 197	€ 5 739	

W6 (2019)

Wehrbrückstraße 7, 1220 - Wien

Mineralische Bauweise

Objektyp	Stiege	Top	Stockwerk	Zimmer	Nutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Preis	Preis pro m ²	Preis pro m ² gewichtet
Wohnung	Bauteil 1		1 EG	3	69,88			12,00	99,00	€ 340 000,00	€ 4 865,48	€ 3 964
Wohnung	Bauteil 1		2 EG	2	58,00			12,00	30,00	€ 256 000,00	€ 4 413,79	€ 3 821
Wohnung	Bauteil 1		3 EG	2	59,28			11,00	29,00	€ 240 000,00	€ 4 048,58	€ 3 546
Wohnung	Bauteil 1		4 EG	2	58,00			11,00	28,00	€ 236 000,00	€ 4 068,97	€ 3 560
Wohnung	Bauteil 1		5 EG	3	69,00			31,00	65,00	€ 335 000,00	€ 4 855,07	€ 3 681
Wohnung	Bauteil 1		6 OG 1	4	90,00		6,00			€ 359 000,00	€ 3 988,89	€ 3 860
Wohnung	Bauteil 1		7 OG 1	2	63,00		9,00			€ 249 000,00	€ 3 952,38	€ 3 689
Wohnung	Bauteil 1		8 OG 1	2	63,65		8,10			€ 249 000,00	€ 3 912,02	€ 3 678
Wohnung	Bauteil 1		9 OG 1	2	62,00		8,00			€ 249 000,00	€ 4 016,13	€ 3 773
Wohnung	Bauteil 1		10 OG 1	4	90,00		6,00			€ 380 000,00	€ 4 222,22	€ 4 086
Wohnung	Bauteil 1		11 DG	2	61,76					€ 288 000,00	€ 4 663,21	€ 4 663
Wohnung	Bauteil 1		12 DG	2	59,04		9,10			€ 268 000,00	€ 4 539,30	€ 4 214
Wohnung	Bauteil 1		13 DG	2	59,42		8,10			€ 268 000,00	€ 4 510,27	€ 4 222
Wohnung	Bauteil 1		14 DG	2	58,77		8,05			€ 265 000,00	€ 4 509,10	€ 4 220
Wohnung	Bauteil 1		15 DG	2	61,94		25,85			€ 286 000,00	€ 4 617,37	€ 3 820
Wohnung	Bauteil 2		16 EG	2	48,00			20,00	56,00	€ 220 000,00	€ 4 583,33	€ 3 459
Wohnung	Bauteil 2		17 EG	2	49,00			20,00	48,00	€ 220 000,00	€ 4 489,80	€ 3 448
Wohnung	Bauteil 2		18 EG	2	48,00			20,00	51,00	€ 174 927,00	€ 3 644,31	€ 2 772
Wohnung	Bauteil 2		19 EG	2	48,00			21,00	88,00	€ 225 000,00	€ 4 687,50	€ 3 343
Wohnung	Bauteil 2		20 OG 1	3	63,00		12,00			€ 260 000,00	€ 4 126,98	€ 3 768
Wohnung	Bauteil 2		21 OG 1	2	55,50		7,00			€ 199 000,00	€ 3 585,59	€ 3 085
Wohnung	Bauteil 2		22 OG 1	2	55,00		7,00			€ 199 000,00	€ 3 618,18	€ 3 109
Wohnung	Bauteil 2		23 OG 1	3	62,00		6,00			€ 250 000,00	€ 4 032,26	€ 3 846
Wohnung	Bauteil 2		24 DG	3	90,00			21,00		€ 392 500,00	€ 4 361,11	€ 3 905
Wohnung	Bauteil 2		25 DG	3	91,00			21,00		€ 399 000,00	€ 4 384,62	€ 3 931
											€ 4 267,86	€ 3 738,64

W6 (2019)

Wehrbrücklstraße 6, 1220 - Wien

Holzbauweise

Objektyp	Stiege	Top	Stockwerk	Zimmer	Nutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Preis	Preis pro m ²	Preis pro m ² gewichtet
Reihenhaus	Bauteil 3		1	5	132,00	8,00		19,00	68,00	€ 489 000,00	€ 3 704,55	€ 3 211
Reihenhaus	Bauteil 3		2	5	132,00	8,00		19,00	96,00	€ 489 000,00	€ 3 704,55	€ 3 153
Reihenhaus	Bauteil 4		3	5	132,00	8,00		19,00	96,00	€ 499 000,00	€ 3 780,30	€ 3 217
Reihenhaus	Bauteil 4		4	5	132,00			19,00	131,00	€ 499 000,00	€ 3 780,30	€ 3 228
Reihenhaus	Bauteil 5		5	5	132,00	8,00		19,00	83,00	€ 498 000,00	€ 3 772,73	€ 3 238
Reihenhaus	Bauteil 5		6	5	133,00	8,00		19,00	114,00	€ 499 000,00	€ 3 751,88	€ 3 160
											€ 3 749,05	€ 3 201,12

Holzwohnen (2020)

Linzer Straße 359, 1140 - Wien

Holzbauweise

Objekttyp	Stiege	Top	Stockwerk	Zimmer	Nutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Miete	Miete pro m ²	Miete pro m ² gewichtet
Wohnung			1 EG/ZwG	2 (Maisonette)	70,35			12,23		€ 1 246,00	€ 20,26	€ 17,48
Wohnung			2 OG 1	3	61,50		19,57			€ 747,00	€ 20,44	€ 17,99
Wohnung			3 OG 1	1	36,54		9,98			€ 702,00	€ 19,26	€ 16,94
Wohnung			4 OG 1	1	36,45		9,98			€ 1 083,00	€ 13,73	€ 13,06
Wohnung			5 OG 1	3	78,89		8,02			€ 541,00	€ 16,86	€ 16,86
Wohnung			6 OG 1	1	32,09					€ 664,00	€ 20,63	€ 20,63
Wohnung			7 OG 1	1	32,18					€ 643,00	€ 15,54	€ 15,54
Wohnung			8 OG 1	1	41,38					€ 1 246,00	€ 20,26	€ 17,48
Wohnung			9 OG 2	3	61,50		19,57					
Wohnung			10 OG 2	1	36,05		8,99					
Wohnung			11 OG 2	1	36,45		9,98					
Wohnung			12 OG 2	3	78,89		8,02			€ 1 116,00	€ 14,15	€ 13,46
Wohnung			13 OG 2	1	32,09					€ 541,00	€ 16,86	€ 16,86
Wohnung			14 OG 2	1	32,18					€ 542,00	€ 16,84	€ 16,84
Wohnung			15 OG 2	1	41,38					€ 643,00	€ 15,54	€ 15,54
Wohnung			16 DG	2	38,05			6,86		€ 657,00	€ 17,27	€ 15,84
Wohnung			17 DG	3	98,48			25,49		€ 2 366,00	€ 24,03	€ 21,27
Wohnung			18 DG	3	99,43		8,53			€ 1 636,00	€ 16,45	€ 15,78
Wohnung			19 Mezzanin	2	67,10			10,3		€ 964,00	€ 14,37	€ 13,34
Wohnung			20 Mezzanin	1	32,24					€ 487,00	€ 15,11	€ 15,11
Wohnung			21 Mezzanin	3	77,42		8,58			€ 1 200,00	€ 15,50	€ 14,69
										€	17,39	€ 16,37

Linzerstraße 169

Linzer Straße 169, 1140 - Wien

Mineralische Bauweise

Objekttyp	Stiege	Top	Stockwerk	Zimmer	Nutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Miete	Miete pro m ²	Miete pro m ² gewichtet
Wohnung			1 EG	4	79,48				25,07	€ 775,00	€ 9,75	€ 8,42
Wohnung			2 OG 1	2	60,49	4,37	4,37			€ 645,00	€ 10,66	€ 9,94
Wohnung			3 OG 1	2	59,62	4,56	4,56			€ 609,00	€ 10,21	€ 9,49
Wohnung			4 OG 1	2	49,04	5,1	5,1			€ 510,00	€ 10,40	€ 9,42
Wohnung			5 OG 1	2	52,08	4,64	4,64			€ 527,00	€ 10,12	€ 9,29
Wohnung			6 OG 1	2	56,06	5,84	5,84			€ 582,00	€ 10,38	€ 9,40
Wohnung			7 OG 1	2	53,67	5,45	5,45			€ 517,00	€ 9,63	€ 8,74
Wohnung			8 OG 2	2	60,49	4,37	4,37			€ 650,00	€ 10,75	€ 10,02
Wohnung			9 OG 2	2	59,62	4,56	4,56			€ 546,00	€ 9,16	€ 8,51
Wohnung			10 OG 2	2	49,11	5,1	5,1			€ 500,00	€ 10,18	€ 9,22
Wohnung			11 OG 2	2	52,55	4,64	4,64			€ 539,00	€ 10,26	€ 9,42
Wohnung			12 OG 2	2	56,06	5,84	5,84			€ 597,00	€ 10,65	€ 9,64
Wohnung			13 OG 2	2	53,73	5,45	5,45			€ 569,00	€ 10,59	€ 9,61
Wohnung			14 OG 3	2	60,49	4,37	4,37			€ 678,00	€ 11,21	€ 10,45
Wohnung			15 OG 3	2	59,62	4,56	4,56			€ 636,00	€ 10,67	€ 9,91
Wohnung			16 OG 3	2	49,11	5,1	5,1			€ 519,00	€ 10,57	€ 9,57
Wohnung			17 OG 3	2	52,55	4,64	4,64			€ 557,00	€ 10,60	€ 9,74
Wohnung			18 OG 3	2	56,06	5,84	5,84			€ 616,00	€ 10,99	€ 9,95
Wohnung			19 OG 3	2	53,73	5,45	5,45			€ 600,00	€ 11,17	€ 10,14
Wohnung			20 OG 4	2	60,41	4,37	4,37			€ 690,00	€ 11,42	€ 10,65
Wohnung			21 OG 4	3	85,36	4,71	4,71			€ 879,00	€ 10,30	€ 9,76
Wohnung			22 OG 4	3	77,33	9,56	9,56			€ 772,00	€ 9,98	€ 8,88
Wohnung			23 OG 4	2	56,06	5,84	5,84			€ 625,00	€ 11,15	€ 10,10
Wohnung			24 OG 4	2	53,73	5,45	5,45			€ 590,00	€ 10,98	€ 9,97
Wohnung			25 OG 4	3	75,11			9,85		€ 843,00	€ 11,22	€ 10,53
Wohnung			26 DG 1	3	72,43			9,45		€ 873,00	€ 12,05	€ 11,31
Wohnung			27 DG 1	3	69,93			6,59		€ 816,00	€ 11,67	€ 11,14
Wohnung			28 DG 1	3	77,92			5,87		€ 905,00	€ 11,61	€ 11,19
Wohnung			29 DG 2	4	95,54			20,92		€ 1 180,00	€ 12,35	€ 11,13
Wohnung			30 DG 2	2	54,27			9,86		€ 701,00	€ 12,92	€ 11,84
Wohnung			31 DG 2	3	72,39			12,26		€ 915,00	€ 12,64	€ 11,65
										€	€ 10,85	€ 9,97

Stammersplatzl (2019)

Stammersdorfer Straße 188 - 190, 1210 - Wien

Holzbauweise

Objekttyp	Stiege	Top	Stockwerk	Zimmer	Nutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Miete	Miete pro m ²	Miete pro m ² gewichtet
Wohnung		1	1 EG	2	37,27			9,1	105,36			
Wohnung		1	2 EG	2	53,28			17,91	93,5			
Wohnung		1	3 EG	2	39,33			11,17	26,31			
Wohnung		1	4 EG	2	38,85			11,35	26,66			
Wohnung		1	5 EG	3	69,46			17,71	166,46			
Wohnung		1	6 EG	3	63,15	2,54		12,09	151,99	€ 748,00	€ 11,84	€ 8,60
Wohnung		1	7 OG1	2	44,08			7,3		€ 555,00	€ 12,59	€ 11,63
Wohnung		1	8 OG1	3	69,53			6,72		€ 782,00	€ 11,25	€ 10,73
Wohnung		1	9 OG1	2	38,98			5,5				
Wohnung		1	10 OG1	2	38,17			5,5				
Wohnung		1	11 OG1	3	77,42			6,73		€ 858,00	€ 11,08	€ 10,62
Wohnung		1	12 OG1	3	68,63	2,52		2,17		€ 774,00	€ 11,28	€ 10,72
Wohnung		1	13 OG2	2	44,09			7,3		€ 555,00	€ 12,59	€ 11,63
Wohnung		1	14 OG2	3	69,52			6,72		€ 827,00	€ 11,90	€ 11,35
Wohnung		1	15 OG2	2	38,99			5,5				
Wohnung		1	16 OG2	2	38,19			5,5		€ 521,00	€ 13,64	€ 12,73
Wohnung		1	17 OG2	3	77,42			6,73		€ 858,00	€ 11,08	€ 10,62
Wohnung		1	18 OG2	3	68,6	2,52		2,17		€ 783,00	€ 11,41	€ 10,84
Wohnung		1	19 DG	2	58,86			3,41		€ 665,00	€ 11,30	€ 10,98
Wohnung		1	20 DG	2	56,37			6,54		€ 669,00	€ 11,87	€ 11,22
Wohnung		1	21 DG	2	54,23			7,65		€ 673,00	€ 12,41	€ 11,59
Wohnung		1	22 DG	2	60,75			6,75		€ 707,00	€ 11,64	€ 11,03
Wohnung		1	23 DG	3	76,52	2,54		2,49		€ 769,00	€ 10,05	€ 9,58
Wohnung		2	1 EG	2	53,28			17,91	72,06			
Wohnung		2	2 EG	2	39,32			11,17	26,32			
Wohnung		2	3 EG	2	38,85			11,35	26,67			
Wohnung		2	4 EG	3	69,48			55,03	98,66			
Wohnung		2	5 EG	2	63,38	2,54		12,09	108,62	€ 738,00	€ 11,64	€ 8,91
Wohnung		2	6 OG1	3	44,01			7,3		€ 555,00	€ 12,61	€ 11,64
Wohnung		2	7 OG1	2	69,53			6,72		€ 782,00	€ 11,25	€ 10,73
Wohnung		2	8 OG1	2	38,99			5,5		€ 474,00	€ 12,16	€ 11,36
Wohnung		2	9 OG1	2	38,19			5,5		€ 475,00	€ 12,44	€ 11,60
Wohnung		2	10 OG1	3	77,49			6,73		€ 813,00	€ 10,49	€ 10,06
Wohnung		2	11 OG2	3	68,81	2,52		2,17		€ 774,00	€ 11,25	€ 10,69
Wohnung		2	12 OG2	2	44,01			7,3				
Wohnung		2	13 OG2	3	69,52			6,72		€ 827,00	€ 11,90	€ 11,35
Wohnung		2	14 OG2	2	38,99			5,5				
Wohnung		2	15 OG2	2	38,19			5,5				
Wohnung		2	16 OG2	3	77,48			6,73		€ 858,00	€ 11,07	€ 10,61
Wohnung		2	17 OG2	3	68,81	2,52		2,17		€ 783,00	€ 11,38	€ 10,81
Wohnung		2	18 DG	2	58,84			3,41		€ 665,00	€ 11,30	€ 10,98
Wohnung		2	19 DG	2	56,73			6,54		€ 669,00	€ 11,79	€ 11,15
Wohnung		2	20 DG	2	54,23			7,65		€ 673,00	€ 12,41	€ 11,59

Wohnung	2	21 DG		2	60,75			6,75		€	707,00	€	11,64	€	11,03
Wohnung	2	22 DG		3	76,81	2,54		2,49		€	769,00	€	10,01	€	9,54
										€		€	11,64	€	10,86

Stammersdorfer Straße 236 (2020)

Stammersdorfer Straße 236, 1210 - Wien

Mineralische Bauweise

Objekttyp	Stiege	Top	Stockwerk	Zimmer	Nutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Miete	Miete pro m ²	Miete pro m ² gewichtet
Wohnung	Nr. 236 BT 1		1 EG	3	60,45				11,7	30,94	707,00	11,70
Wohnung	Nr. 236 BT 1		2 EG	3	66,02			10,93		23,78	743,00	11,25
Wohnung	Nr. 236 BT 1		3 EG	2	42,90			10,93		19,02	557,00	12,98
Wohnung	Nr. 236 BT 1		4 EG	3	61,22			10,18		30,08	706,00	11,53
Wohnung	Nr. 236 BT 1		5 EG	3	53,28			9,36		20,93	629,00	11,81
Wohnung	Nr. 236 BT 1		6 OG 1	3	71,10		15,83				893,00	12,56
Wohnung	Nr. 236 BT 1		7 OG 1	3	66,32		10,93				788,00	11,88
Wohnung	Nr. 236 BT 1		8 OG 1	2	58,31						620,00	10,63
Wohnung	Nr. 236 BT 1		9 OG 1	3	67,38		22,21				877,00	13,02
Wohnung	Nr. 236 BT 1		10 OG 1	3	62,51		9,46				773,00	12,37
Wohnung	Nr. 236 BT 1		11 OG 2	3	71,10		15,83				870,00	12,24
Wohnung	Nr. 236 BT 1		12 OG 2	3	66,32		10,93				788,00	11,88
Wohnung	Nr. 236 BT 1		13 OG 2	2	58,31						599,00	10,27
Wohnung	Nr. 236 BT 1		14 OG 2	3	67,38		22,21				877,00	13,02
Wohnung	Nr. 236 BT 1		15 OG 2	3	62,74		9,46				794,00	12,66
Wohnung	Nr. 236 BT 1		16 DG 1	3	63,22			7,39			771,00	12,20
Wohnung	Nr. 236 BT 1		17 DG 1	3	66,3						697,00	10,51
Wohnung	Nr. 236 BT 1		18 DG 1	2	43,37			15,49			602,00	13,88
Wohnung	Nr. 236 BT 1		19 DG 1	3	60,15			6,72			777,00	12,92
Wohnung	Nr. 236 BT 1		20 DG 1	2	51,45			9,19			611,00	11,88
Wohnung	Nr. 236 BT 1		21 DG 2	3	101,83			39,62				
Wohnung	Nr. 236 BT 1		22 DG 2	2	89,22			20,41				
Wohnung	Nr. 238 BT 1		1 EG	3	60,32			10,93		31,32	708,00	11,74
Wohnung	Nr. 238 BT 1		2 EG	4	81,59			11,26		30,44	965,00	11,83
Wohnung	Nr. 238 BT 1		3 EG	3	56,51			11,36		28,6	693,00	12,26
Wohnung	Nr. 238 BT 1		4 EG	3	52,22			13,05		30,41	677,00	12,96
Wohnung	Nr. 238 BT 1		5 OG 1	3	67,94		12,44				823,00	12,11
Wohnung	Nr. 238 BT 1		6 OG 1	4	82,00		25,11				1 055,00	12,87
Wohnung	Nr. 238 BT 1		7 OG 1	3	71,29		10,9				869,00	12,19
Wohnung	Nr. 238 BT 1		8 OG 1	3	59,61		10,08				754,00	12,65
Wohnung	Nr. 238 BT 1		9 OG 1	3	75,24		8,6				862,00	11,46
Wohnung	Nr. 238 BT 1		10 OG 1	3	58,41		10,9				757,00	12,96
Wohnung	Nr. 238 BT 1		11 OG 2	3	67,94		12,44				830,00	12,22
Wohnung	Nr. 238 BT 1		12 OG 2	4	82,00		25,11				1 032,00	12,59
Wohnung	Nr. 238 BT 1		13 OG 2	3	71,29		10,9				893,00	12,53
Wohnung	Nr. 238 BT 1		14 OG 2	3	59,68		10,08				778,00	13,04
Wohnung	Nr. 238 BT 1		15 OG 2	3	75,24		8,6				908,00	12,07
Wohnung	Nr. 238 BT 1		16 OG 2	3	58,41		10,9				780,00	13,35
Wohnung	Nr. 238 BT 1		17 DG 1	3	60,11			7,33			777,00	12,93
Wohnung	Nr. 238 BT 1		18 DG 1	4	81,94						759,00	9,26
Wohnung	Nr. 238 BT 1		19 DG 1	3	58,64			14,54			756,00	12,89
Wohnung	Nr. 238 BT 1		20 DG 1	2	60,12						617,00	10,26
Wohnung	Nr. 238 BT 1		21 DG 1	3	75,39						771,00	10,23

Wohnung	Nr. 238 BT 1	22 DG 1	2	50,33					9,57		€ 613,00	€ 12,18	€	11,12
Wohnung	Nr. 238 BT 1	23 DG 2	3	74,32					34,27		€ 955,00	€ 12,85	€	10,44
Wohnung	Nr. 238 BT 1	24 DG 2	2	93,92					12,11		€ 783,00	€ 8,34	€	7,83
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	1 EG	3	74,36					7,3	44,54	€ 864,00	€ 11,62	€	10,48
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	2 EG	1	30,94					7,53	22,98	€ 421,00	€ 13,61	€	11,38
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	3 EG	2	49,19					10,8	29,78	€ 637,00	€ 12,95	€	11,07
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	4 EG	2	55,76					13,1	32,47				
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	5 EG	2	39,27					12,05	19,76	€ 519,00	€ 13,22	€	10,98
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	6 EG	3	67,17					14,4	33,22	€ 786,00	€ 11,70	€	10,12
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	7 EG	3	60,03					6,24	31,58	€ 708,00	€ 11,79	€	10,68
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	8 EG	2	51,41					11,85	15,07	€ 587,00	€ 11,42	€	9,98
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	9 EG	2	51,02					12	15,28	€ 588,00	€ 11,52	€	10,04
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	10 OG 1	3	74,39			10,88				€ 909,00	€ 12,22	€	11,39
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	11 OG 1	1	38,32			10,8				€ 475,00	€ 12,40	€	10,86
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	12 OG 1	2	49,07			10,8				€ 592,00	€ 12,06	€	10,87
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	13 OG 1	2	55,70			14,4				€ 671,00	€ 12,05	€	10,67
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	14 OG 1	2	39,24			14,4				€ 519,00	€ 13,23	€	11,18
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	15 OG 1	3	81,61			14,4				€ 987,00	€ 12,09	€	11,11
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	16 OG 1	3	59,96			10,4				€ 777,00	€ 12,96	€	11,92
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	17 OG 1	2	51,38			12				€ 611,00	€ 11,89	€	10,65
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	18 OG 1	2	51,02			12				€ 612,00	€ 12,00	€	10,73
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	19 OG 2	4	85,13					7,66		€ 981,00	€ 11,52	€	11,03
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	20 OG 2	2	47,01					3,8		€ 550,00	€ 11,70	€	11,25
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	21 OG 2	4	97,56					7,66		€ 1 140,00	€ 11,69	€	11,24
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	22 OG 2	4	92,60					9,36		€ 1 013,00	€ 10,94	€	10,41
Wohnung	Nr. 238 BT 2.1	23 OG 2	2	54,90					8,01		€ 627,00	€ 11,42	€	10,64
Wohnung	Nr. 238 BT 2.2	1 EG	3	68,46					11,66	63,95	€ 844,00	€ 12,33	€	10,46
Wohnung	Nr. 238 BT 2.2	2 EG	2	34,62					8,37	22,31	€ 482,00	€ 13,92	€	11,75
Wohnung	Nr. 238 BT 2.2	3 EG	2	53,73					8,37	22,24	€ 583,00	€ 10,85	€	9,69
Wohnung	Nr. 238 BT 2.2	4 EG	3	67,00					10,8	51,41	€ 786,00	€ 11,73	€	10,14
Wohnung	Nr. 238 BT 2.2	5 EG	3	69,41					7,19	24,51	€ 782,00	€ 11,27	€	10,36
Wohnung	Nr. 238 BT 2.2	6 OG 1	3	68,48			6,84				€ 829,00	€ 12,11	€	11,53
Wohnung	Nr. 238 BT 2.2	7 OG 1	2	34,67			10,74				€ 482,00	€ 13,90	€	12,04
Wohnung	Nr. 238 BT 2.2	8 OG 1	2	47,93			14,4				€ 594,00	€ 12,39	€	10,77
Wohnung	Nr. 238 BT 2.2	9 OG 1	3	66,90			10,8				€ 787,00	€ 11,76	€	10,89
Wohnung	Nr. 238 BT 2.2	10 OG 1	3	69,44			12				€ 827,00	€ 11,91	€	10,96
Wohnung	Nr. 238 BT 2.2	11 OG 2	3	77,58					15,99		€ 858,00	€ 11,06	€	10,03
Wohnung	Nr. 238 BT 2.2	12 OG 2	2	37,17					3,8		€ 455,00	€ 12,24	€	11,65
Wohnung	Nr. 238 BT 2.2	13 OG 2	4	85,43					14,57		€ 1 004,00	€ 11,75	€	10,83
Wohnung	Salvig. 35 BT 3	1 EG	2	52,88					14,4	29,12	€ 676,00	€ 12,78	€	10,73
Wohnung	Salvig. 35 BT 3	2 OG 1	1	38,33			12				€ 475,00	€ 12,39	€	10,72
Wohnung	Salvig. 35 BT 3	3 OG 2	1	38,33			12				€ 475,00	€ 12,39	€	10,72
Wohnung	Salvig. 35 BT 3	4 DG 1	2	62,76			24		17,1		€ 658,00	€ 10,48	€	7,90
											€	12,01	€	10,84

Grüne 9 (2020)

Liebigasse 9, 1220 - Wien

Holzbauweise

Objekttyp	Stiege	Top	Stockwerk	Zimmer	Nutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Miete	Miete pro m ²	Miete pro m ² gewichtet
Reihenhaus		Top 1		4	102,77			4,8	15,34	€ 95,96	€ 18,94	€ 15,89
Reihenhaus		Top 2		4	102,77			4,9	15,66	€ 22	€ 16,29	€ 15,04
Reihenhaus		Top 3		4	102,77					€ 1 583,00	€ 15,40	€ 15,40
											€ 16,88	€ 15,44

Adonisweg (2021)

Adonisweg 9 - 11, 1220 - Wien

Mineralische Bauweise

Objekttyp	Stiege	Top	Stockwerk	Zimmer	Nutzfläche	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Miete	Miete pro m ²	Miete pro m ² gewichtet
Reihenhaus		Top 2		4	107,12			28,34	27,67	€ 1 299,00	€ 12,13	€ 10,47
Reihenhaus		Top 3		4	102,63			18,91	19,06	€ 1 265,00	€ 12,33	€ 11,10
Reihenhaus		Top		4	96,08			22,82	19,39	€ 1 408,00	€ 14,65	€ 12,87
											€ 13,04	€ 11,48

Anhang E:

Wohnbauprojekte in der Pipeline - Wien und Niederösterreich (Exploreal,
2021)

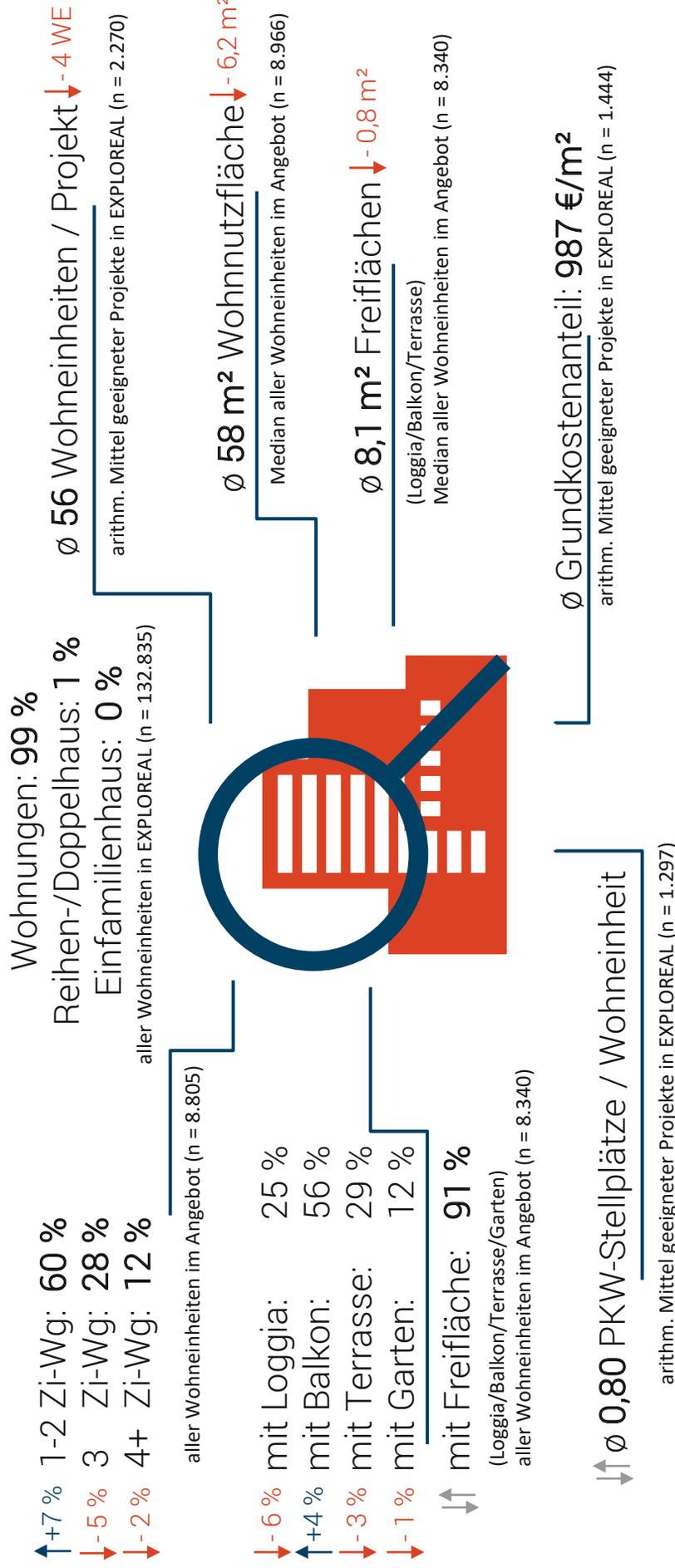


Wohnbauprojekte in der Pipeline Wien und Niederösterreich

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

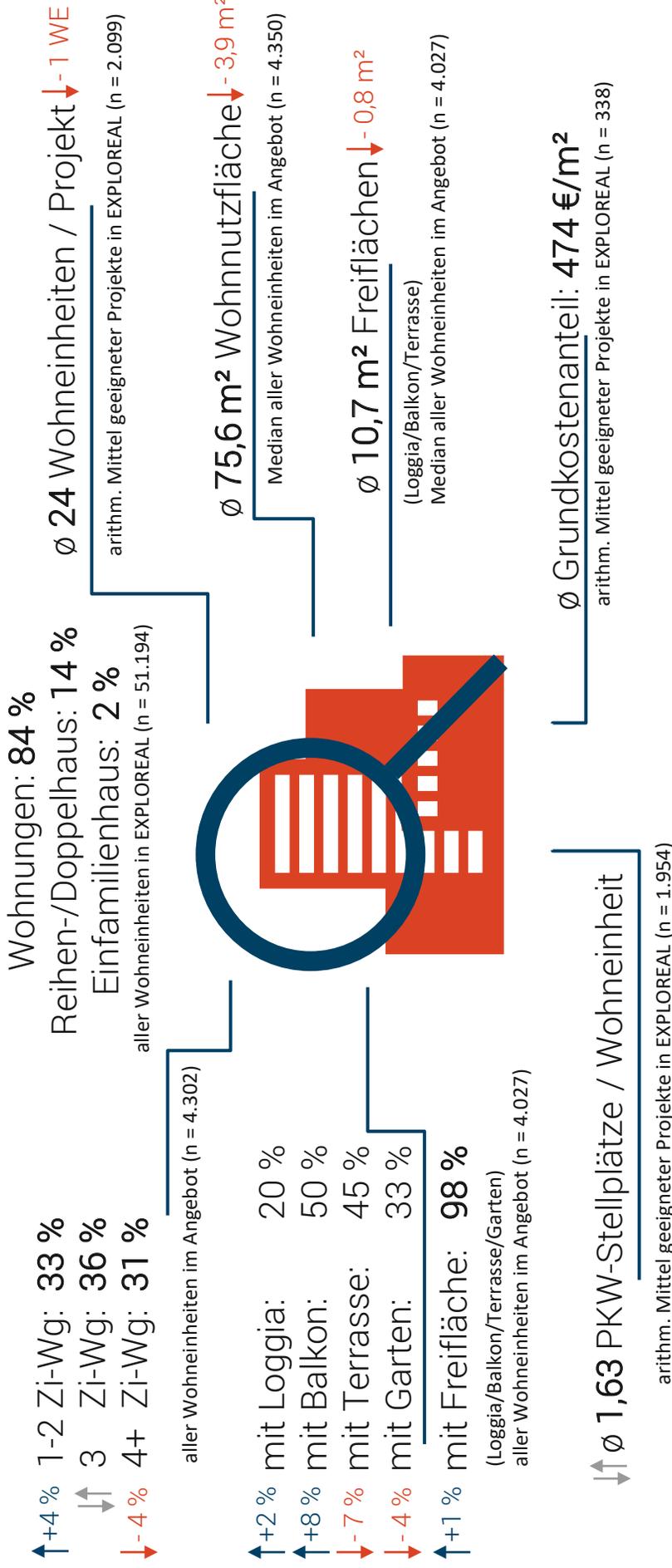
Das „gläserne“ Projekt – Wien



Datenstand: 22.10.2021

In Wien werden auch weiterhin vergleichsweise große Projekte mit momentan 56 Wohneinheiten pro Projekt errichtet. Die durchschnittliche Projektgröße hat sich damit im Vergleich zur letzten Auswertung um etwa 7 % verringert. Auch die Wohnnutzfläche ist gesunken (um 9,7 %) und liegt jetzt bei 58 m². Der Anteil an 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen im Angebot ist hingegen um 7 % gestiegen, wodurch sich auch die geringere durchschnittliche Wohnnutzfläche erklären lässt.

Das „gläserne“ Projekt – Niederösterreich

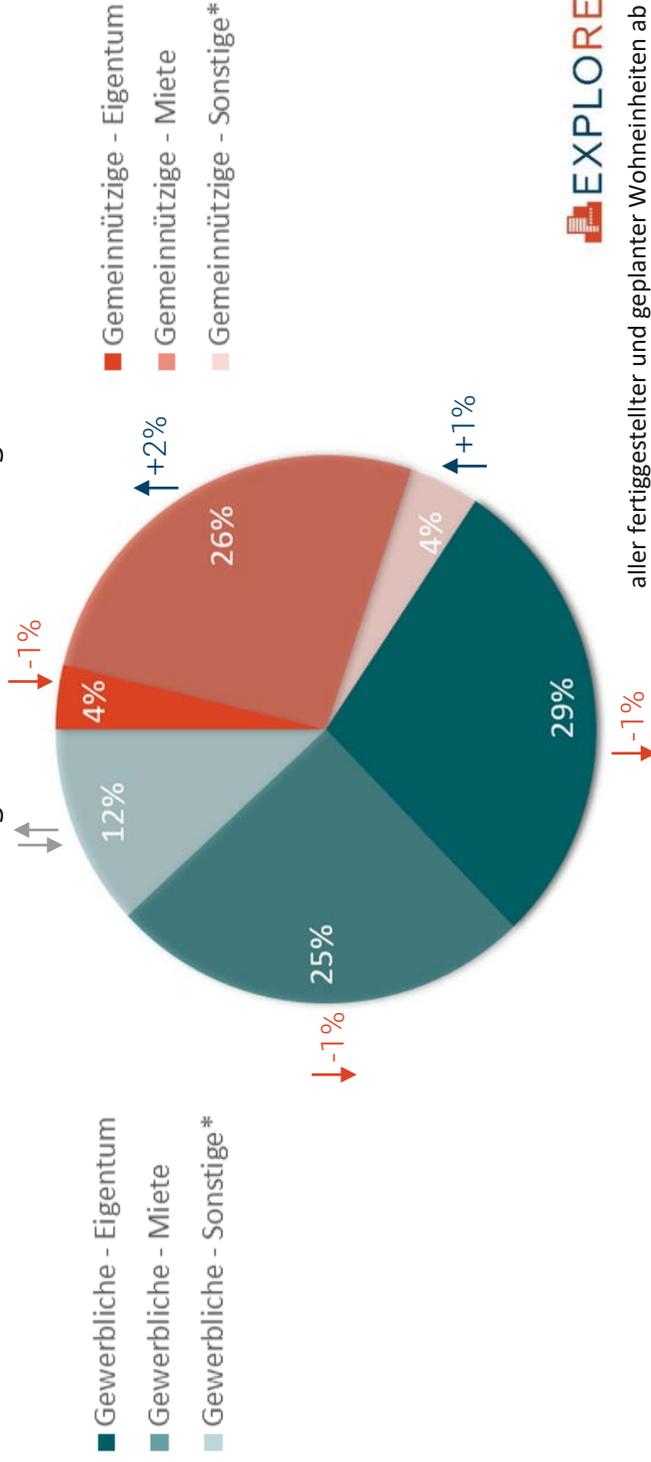


In Niederösterreich werden auch weiterhin kleinere Projekte errichten. Die durchschnittliche Projektgröße ist dabei um eine Wohneinheit gesunken, dies entspricht 4 %. Wie auch schon in Wien zu erkennen ist auch in Niederösterreich die Ø Wohnnutzfläche gesunken und der Anteil an 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen gestiegen.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut?

Wien

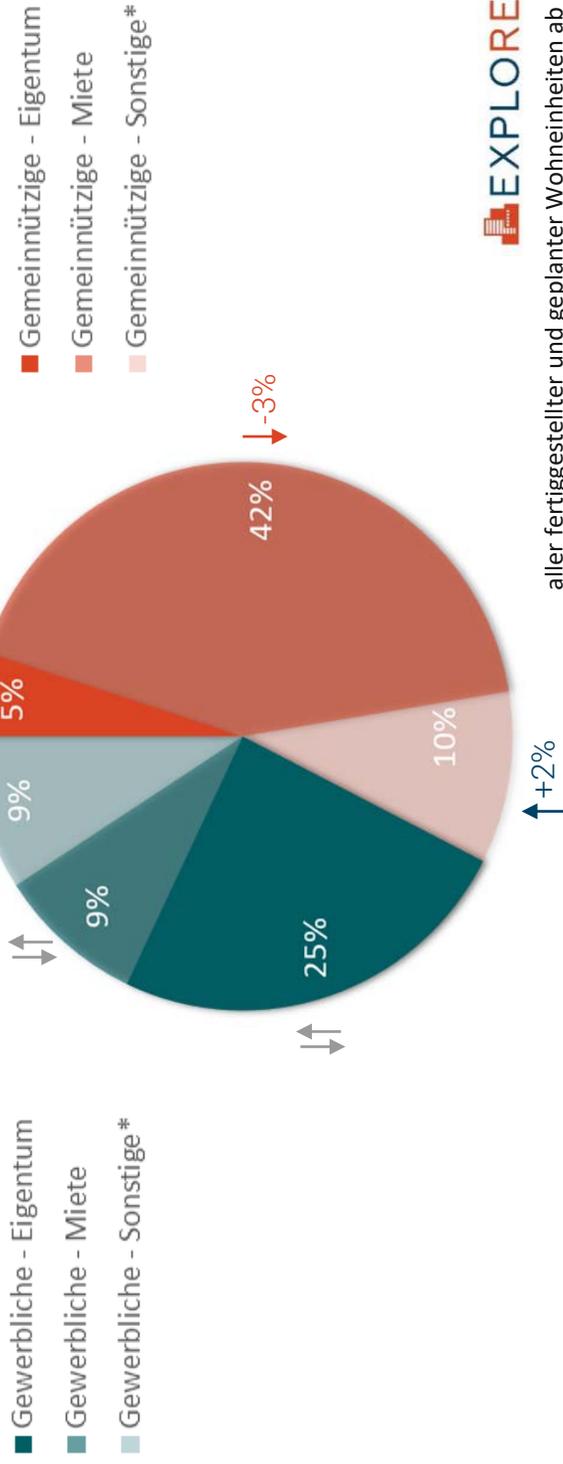
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Wien über 2/3 der neuen Wohneinheiten (66%). Dieser Wert ist seit der letzten Auswertung geringfügig gesunken, damals wurden rund 68 % der Wohneinheiten von gewerblichen Bauträgern errichtet. Der Anteil an Wohnungseigentum und freifinanzierten Mietobjekten ist mit 25 % zu 29 % beinahe gleich hoch.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Niederösterreich

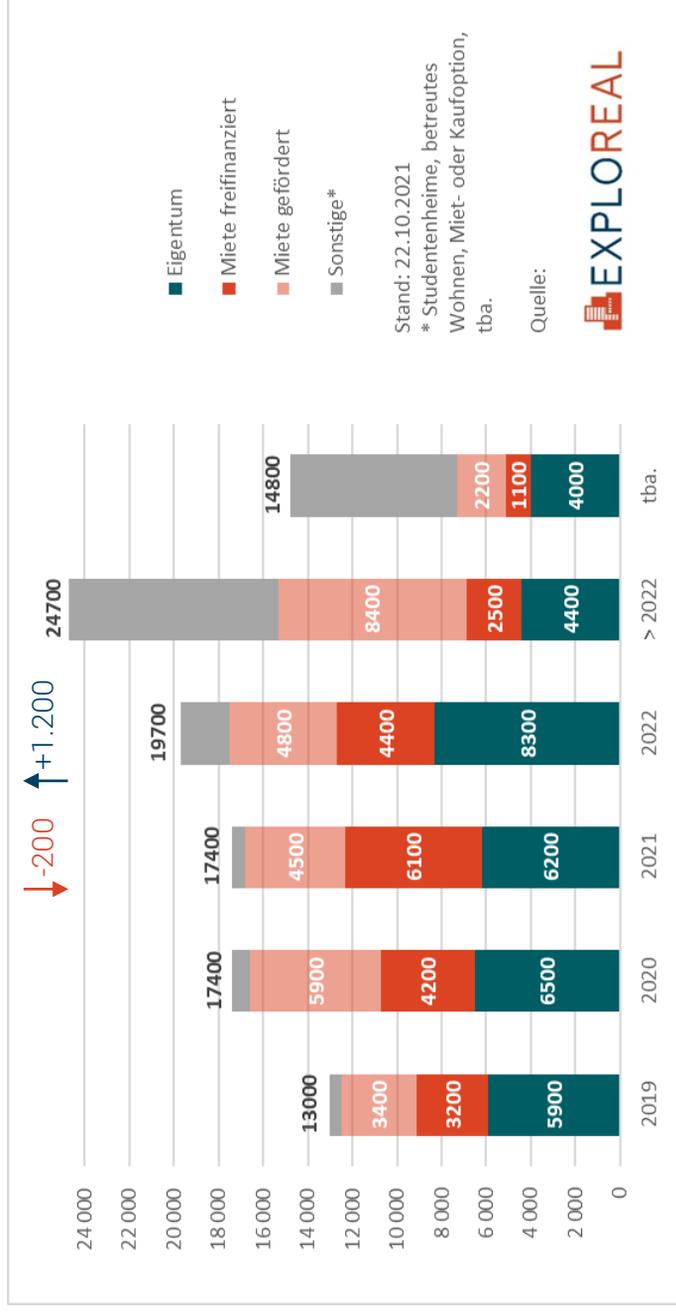
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Niederösterreich weiterhin weniger als die Hälfte der Neubauwohnungen. Der Anteil der gemeinnützigen Bauträger ist seit der letzten Auswertung ungefähr gleich geblieben (57 %). Die gewerblichen Bauträger errichten 43 % der Wohnungsneubauprojekte.

Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Wien

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart

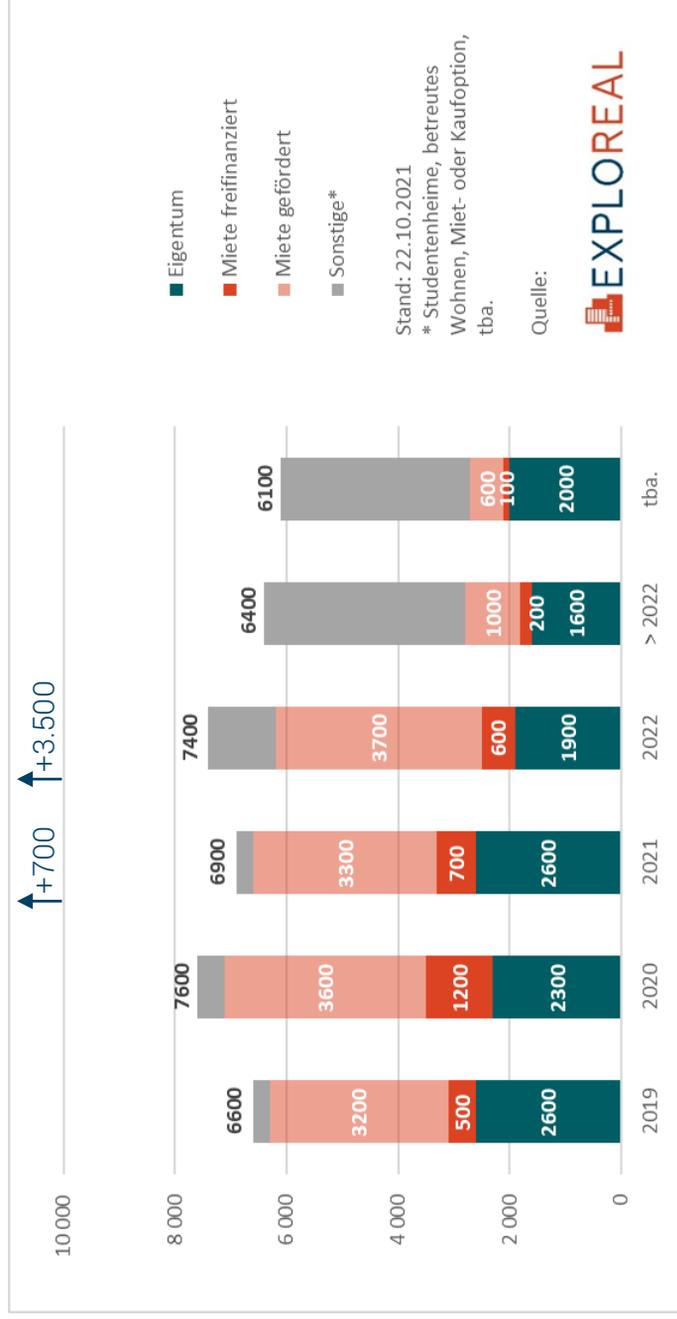


In Wien ist dieses Jahr mit rund 17.400 fertiggestellten Wohneinheiten zu rechnen. Damit werden ähnlich viele Wohneinheiten fertiggestellt, wie schon 2020. Gegenüber der letzten Auswertung gab es kaum Verschiebungen in das nächste Jahr 2022, wo sich abermals ein Rekordjahr abzeichnet.

Dieses Jahr werden besonders viele Einheiten im Segment der freifinanzierten Mietwohnungen errichtet (rund 35 %). Dieser hohe Anteil sinkt in den folgenden Jahren wieder. Für 2022 sind mit 8.300 Eigentumswohnungen rund 42 % der Neubauleistung in diesem Segment geplant.

Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Niederösterreich

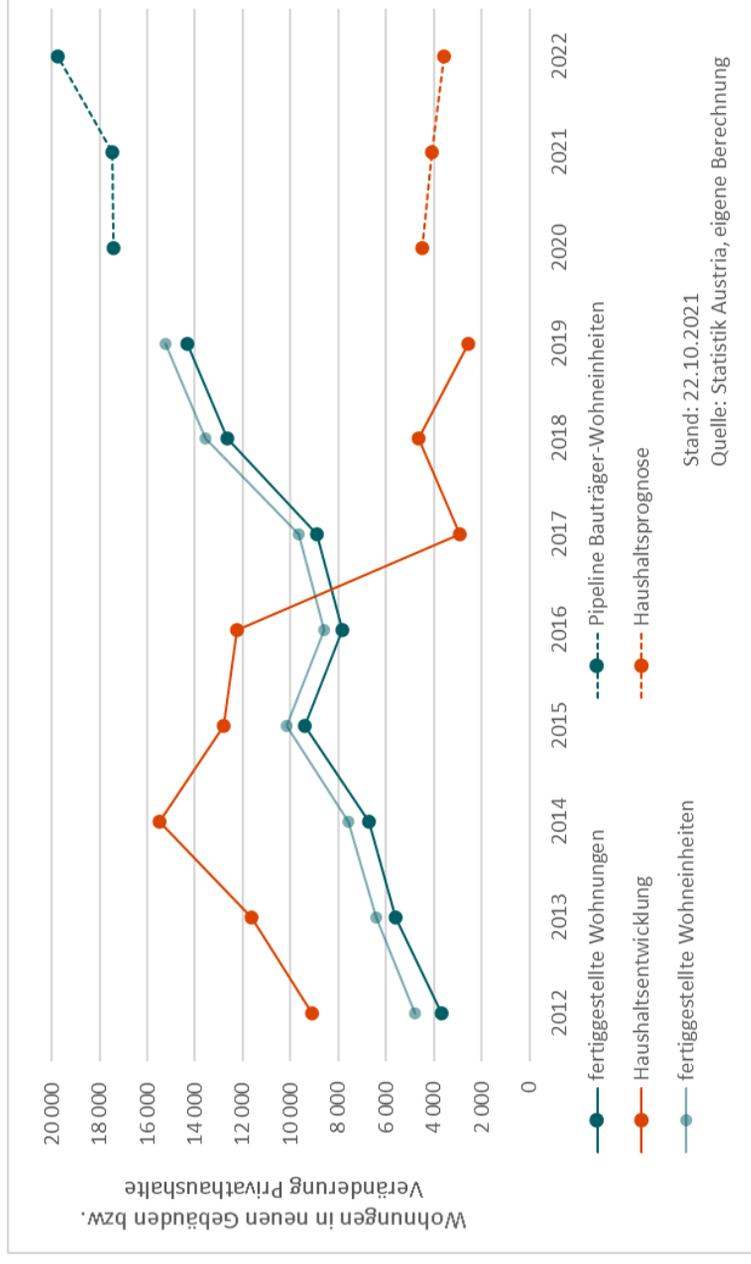
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Niederösterreich werden dieses Jahr rund 6.900 Fertigstellungen erwartet. Gegenüber der letzten Auswertung stellt sich insbesondere der geförderte Mietbereich größer dar. Dieser ist auch für die methodisch bedingt nunmehr deutlich größere Zahl der geplanten Fertigstellungen 2022 hauptverantwortlich.

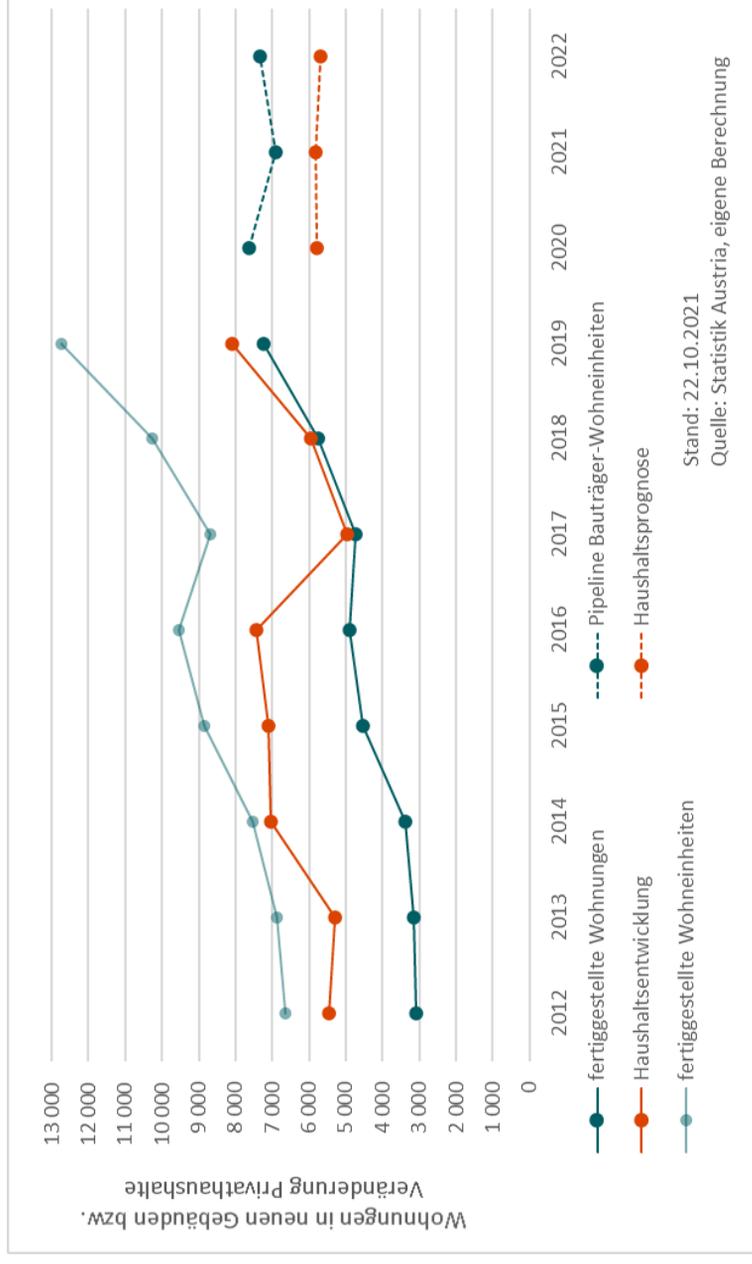
Die Fertigstellungen 2021 liegen geringfügig unter jenen von 2020. Für 2022 ist mit rund 7.400 geplanten Fertigstellungen eine ähnliche Anzahl zu erwarten. Ein Großteil der Neubauleistung findet weiterhin im Segment der geförderten Mietwohnungen statt. Heuer werden rund 48 % der Wohneinheiten in diesem Segment fertiggestellt.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Wien



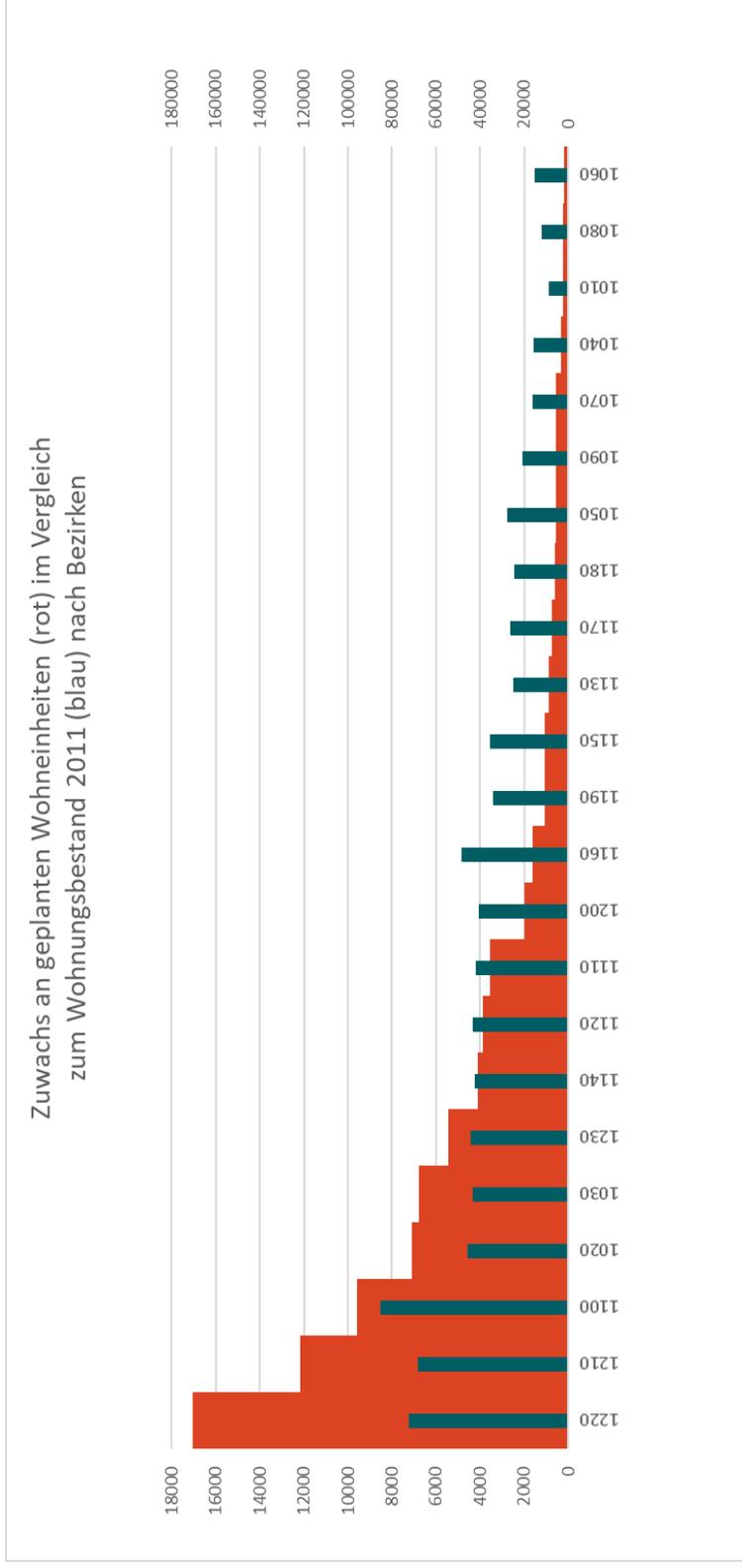
Schon 2018 kamen deutlich mehr Wohnungen auf den Markt als neue Haushalte aufgrund des geringeren Bevölkerungszuwachses neu gegründet wurden. Die aktuelle Bevölkerungsprognose lässt weiterhin einen geringen Haushaltszuwachs erwarten. Der Trend der den demographisch begründeten Bedarf übersteigenden Wohnungsproduktion wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Niederösterreich



Auch in Niederösterreich übersteigt das Angebot an Bauträger-Wohneinheiten den prognostizierten Zuwachs an Haushalten.

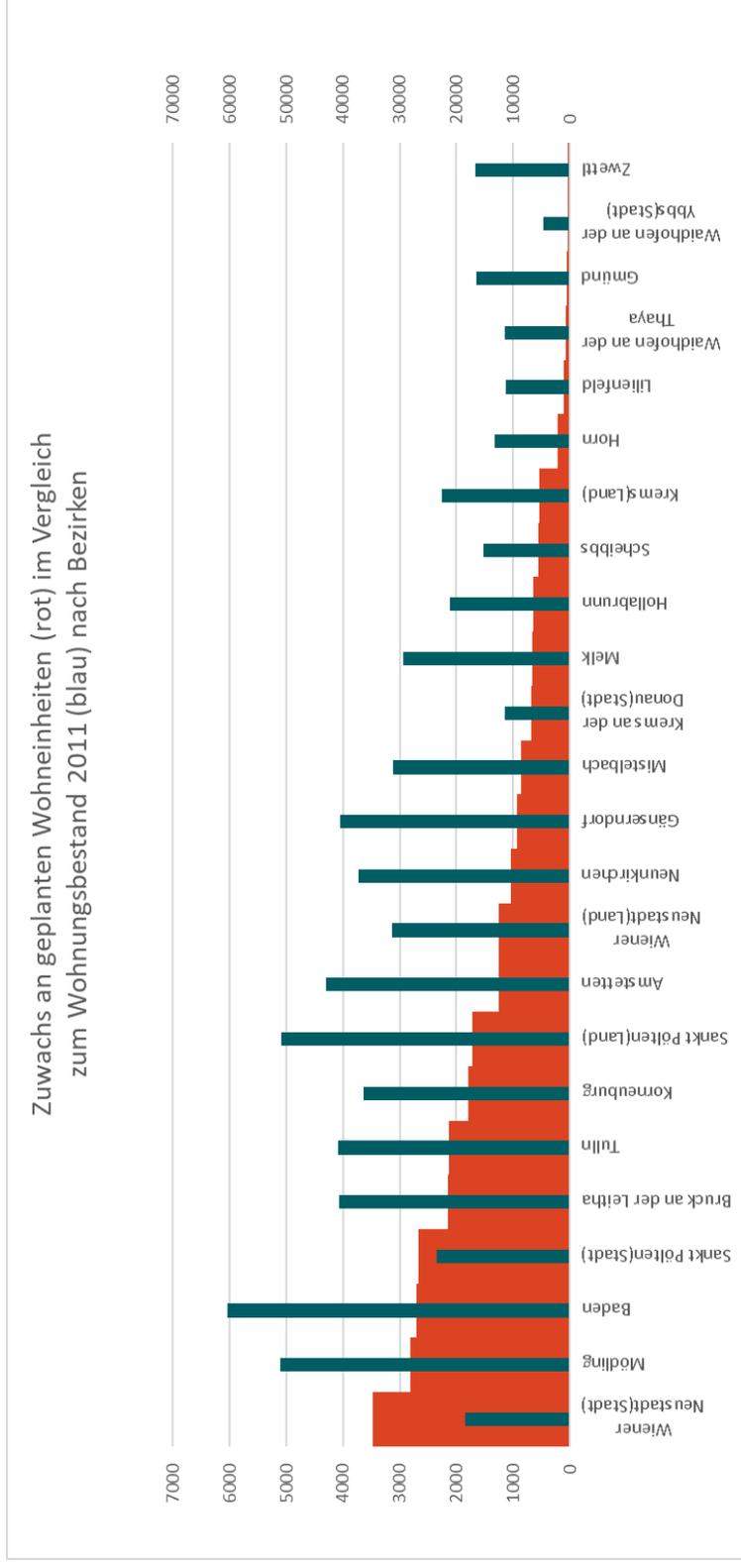
Wo wird gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2020
in EXPLOREAL (n = 80.084)

In Wien finden die meisten Neubauaktivitäten im Verhältnis zum Wohnungsbestand fortwährend in der Donaustadt und Floridsdorf statt. In den beiden Innergürtelbezirken Leopoldstadt und Landstraße werden ebenfalls eine Vielzahl an Wohneinheiten errichtet, da diese Bezirke noch über Flächenreserven verfügen.

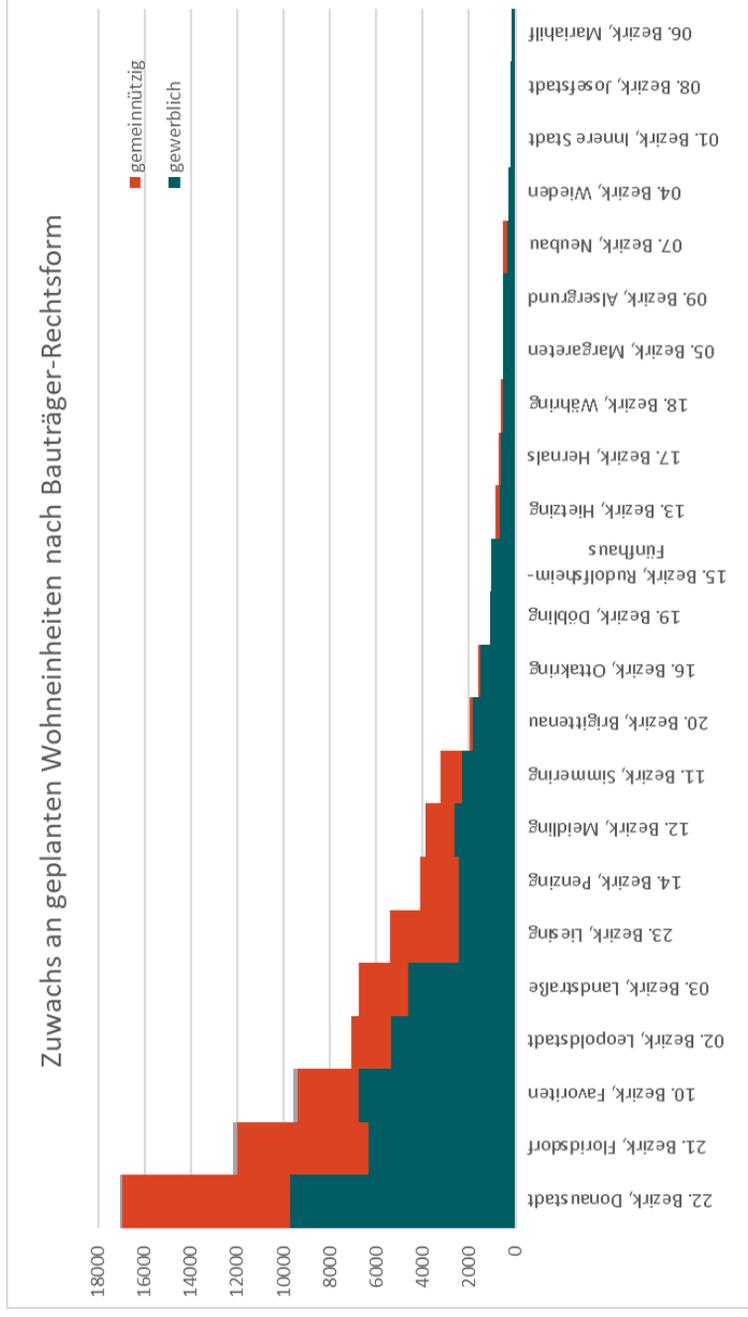
Wo wird gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2020
in EXPLOREAL (n = 28.397)

Regional betrachtet findet in Niederösterreich der Großteil der Neubauleistung in den Bezirken Wiener Neustadt (Stadt), Mödling, Baden und St. Pölten statt. Dies hat sich im Vergleich zur letzten Auswertung nicht geändert. In Wiener Neustadt (Stadt) werden die meisten Wohneinheiten im Verhältnis zum Wohnungsbestand realisiert.

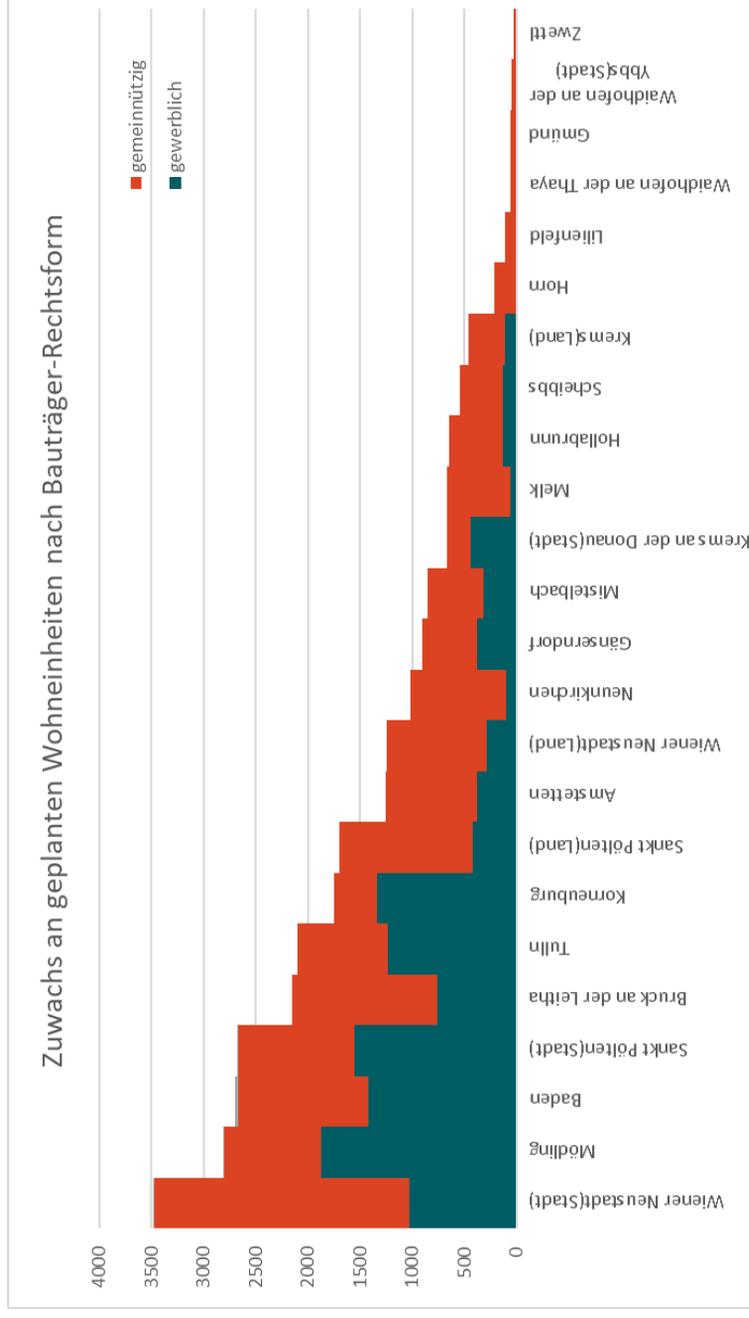
Wo wird von wem gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2020
in EXPLOREAL (n = 80.084)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass in Wien Donaustadt, Floridsdorf und Liesing die gemeinnützigen Bauträger ungefähr die Hälfte der Wohneinheiten errichten. In den übrigen Bezirken errichten die gewerblichen Bauträger die Mehrzahl an Wohneinheiten.

Wo wird von wem gebaut?

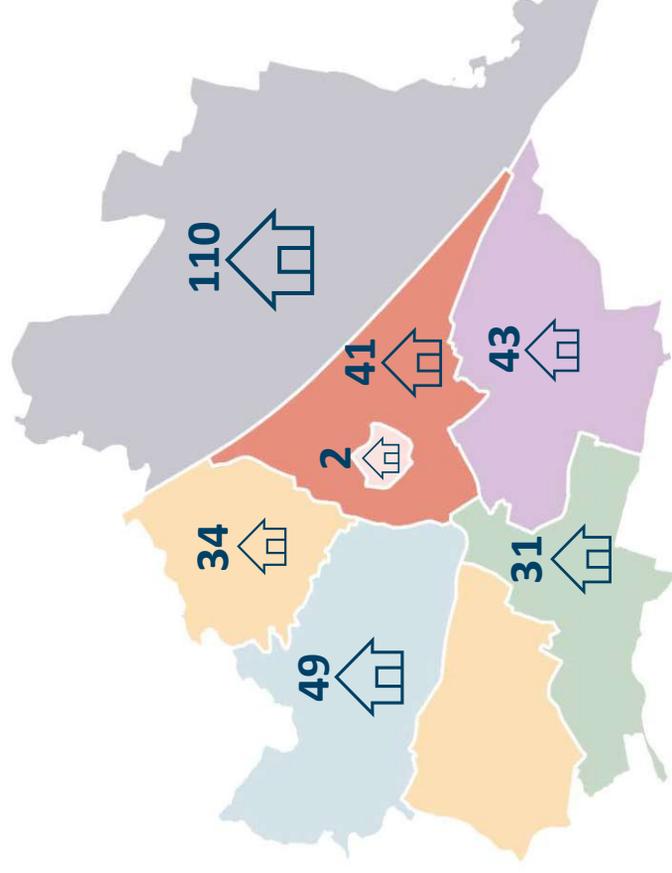


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2020
in EXPLOREAL (n = 28.397))

Im Vergleich zur letzten Auswertung haben sich die Anteile an gewerblichen bzw. gemeinnützigen Bauträgern nicht auffallend geändert. Ein überproportionaler Anteil der gewerblichen Bauträger im Verhältnis zur Gesamtverteilung ist weiterhin in den Bezirken Mödling, Korneuburg und Krems (Stadt) festzustellen. Die gemeinnützigen Bauträger errichten z.B. in Wiener Neustadt (Stadt), Bruck an der Leitha, St. Pölten (Land), Melk und Neunkirchen den höheren Anteil.

Wo wird gebaut? Projekte in der Vermarktung nach Region und Bezirke

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
22. Bezirk	66	3433	17.3	117.2
23. Bezirk	17	1567	14.0	108.5
11. Bezirk	14	1456	13.9	110.4
21. Bezirk	44	2090	12.0	114.3
14. Bezirk	21	907	9.7	107.4
10. Bezirk	29	1842	8.7	113.3
02. Bezirk	10	765	7.3	112.1
12. Bezirk	14	481	5.0	108.1
03. Bezirk	7	416	4.5	108.3
18. Bezirk	8	181	3.5	104.2
19. Bezirk	14	252	3.4	103.3
17. Bezirk	8	173	3.1	108.3
07. Bezirk	4	94	3.0	109.0
16. Bezirk	10	303	3.0	110.3
04. Bezirk	3	87	2.6	107.4
13. Bezirk	12	113	2.1	99.3
15. Bezirk	10	123	1.6	111.8
01. Bezirk	2	21	1.3	94.4
08. Bezirk	3	28	1.1	109.1
05. Bezirk	6	61	1.1	109.8
09. Bezirk	4	35	0.8	111.2
20. Bezirk	3	65	0.8	113.5
06. Bezirk	1	6	0.2	111.3



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Oktober 2020
in EXPLOREAL (n = 14.499 Wohneinheiten).
Einwohner*innen zum 1.1.2021 gem. Statistik Austria
*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen
**lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Mit Vermarktungsbeginn Oktober 2020 befinden sich die meisten Wohneinheiten pro tausend Einwohner*innen im 22. Bezirk in der Vermarktung (ca. 17 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen), gefolgt vom 23. Bezirk. Im Vergleich dazu ist in den Bezirken 6, 9 und 20 das neu hinzugekommene Angebot am geringsten.

Wo wird gebaut? Projekte in der Vermarktung nach Region und Bezirke

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Sankt Pölten (Stadt)	12	613	11.0	103.7
Korneuburg	22	776	8.5	109.9
Mödling	21	847	7.1	108.5
Krems an der Donau (Stadt)	6	166	6.7	104.9
Tulln	30	643	6.1	110.3
Neunkirchen	21	378	4.4	102.2
Hollbrunn	10	215	4.2	101.4
Wiener Neustadt (Land)	22	310	3.9	103.7
Bruck an der Leitha	21	412	3.9	110.6
Amstetten	23	419	3.6	102.6
Scheibbs	9	148	3.6	99.9
Baden	22	501	3.4	107.7
Wiener Neustadt (Stadt)	7	158	3.4	111.1
Mistelbach	7	221	2.9	103.7
Sankt Pölten (Land)	25	330	2.5	103.9
Krems (Land)	10	129	2.3	102.7
Melk	15	176	2.2	101.3
Gänserndorf	12	164	1.5	109.6
Horn	2	20	0.6	100.4
Zwettl	2	15	0.4	95.6
Waidhofen an der Thaya	1	8	0.3	96.2
Gmünd				96.1
Lilienfeld				98.8
Waidhofen an der Ybbs (Stadt)				99.2



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Oktober 2020
in EXPLOREAL (n = 6.649 Wohneinheiten).
Einwohner*innen zum 1.1.2021 gem. Statistik Austria
*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen
**lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Die meisten Wohneinheiten pro tausend Einwohner*innen sind mit Vermarktungsstart Oktober 2020 in St. Pölten (Stadt) gefolgt von Korneuburg im Angebot. Am geringsten pro tausend Einwohner*innen ist das Angebot an Neubauwohnungen in den Bezirken Horn, Waidhofen an der Thaya und Zwettl.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart

	 Wohnungen	 Einfamilienhäuser	 Doppelhaushälften	 Reihenhäuser	 PKW-Stellplatz
Wien	Kaufpreis (€)	399.000			25.000
	Anzahl	4.474			217
	Fläche (m ²)	68			
Niederösterreich	Kaufpreis (€)	279.800	440.000	387.900	448.900
	Anzahl	1.972	83	297	180
	Fläche (m ²)	70	130	121	116

Stand 22.10.2021
Median Kaufpreis und Fläche von Wohneinheiten von Bauträger-Neubauprojekten in EXPLOREAL

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Wien aktuell bei durchschnittlich 399.000 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung um fast 10 % gestiegen, bei praktisch gleich bleibender Flächengröße. In Niederösterreich betragen die Kosten für eine Wohnung 279.800 €, dieser Wert ist im Vergleich um 4 % leicht gesunken, bei allerdings deutlich geringerer Fläche.

© EXPLOREAL GMBH

Kooperationspartner

Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bedankt sich sehr herzlich für die Umsetzung dieses Projekts bei seinen Kooperationspartnern

Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
Grazer Wechelseitige Versicherung GRAWE
Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV

... DANKE!!

im Auftrag Fachverband Immobilien

Rascher. Besser. Fundierter. Entscheiden

Anhang F:

2005 bis 2020 fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeeigenschaften, Art der
Bautätigkeit und Bundesländern (Statistik Austria, 2021)

2005 bis 2020 fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeigenschaften, Art der Bautätigkeit und Bundesländern

Gebäudeeigenschaft, Art der Bautätigkeit	Österreich ¹⁾	Burgenland	Kärnten	Nieder- österreich	Ober- österreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ¹⁾
Wohnungen¹⁾	66.077	2.282	3.084	11.386	12.684	4.410	9.759	6.957	3.498	14.017
in neuen Gebäuden	55.666	1.935	2.394	9.169	9.279	3.457	7.411	5.007	2.997	14.017
in neuen Wohngebäuden	55.182	1.933	2.377	9.149	9.175	3.370	7.363	4.893	2.965	13.957
mit 1 od. 2 Wohnungen	16.921	1.059	1.071	4.506	4.114	1.071	2.355	1.386	774	671
mit 3 od. mehr Wohnungen	38.261	874	1.306	4.643	5.061	2.385	5.008	3.507	2.191	13.286
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	484	2	17	20	104	87	48	114	32	60
durch Anr-, Auf-, Umbautätigkeit ¹⁾	12.411	347	690	2.217	3.405	953	2.348	1.950	501	501
komplett neu ¹⁾	5.116	142	267	846	1.285	404	1.124	821	227	227
entstanden durch Teilung ¹⁾	242	7	20	15	65	7	49	65	14	14
darunter Wohnungsteilung ¹⁾	127	-	12	41	17	5	32	32	12	12
entstanden durch Zusammenlegung ¹⁾	129	2	6	13	64	4	13	19	8	8
darunter reine Wohnungszusammenlegung ¹⁾	87	1	3	4	58	2	8	9	2	2
Vergrößerung ¹⁾	4.592	145	290	984	1.437	348	785	465	138	465
Verkleinerung ¹⁾	1.576	34	78	174	389	147	266	385	83	385
sonstige Umbautätigkeit ¹⁾	756	17	29	185	165	43	91	195	31	195
					2020²⁾					
Wohnungen¹⁾	68.701	2.092	3.158	12.806	12.794	4.209	9.829	6.325	4.180	13.308
in neuen Gebäuden	56.836	1.745	2.520	10.515	9.419	3.287	7.716	4.573	3.753	13.308
in neuen Wohngebäuden	56.180	1.735	2.489	10.401	9.302	3.218	7.702	4.435	3.669	13.229
mit 1 od. 2 Wohnungen	16.766	1.022	1.109	4.425	3.944	898	2.361	1.465	742	800
mit 3 od. mehr Wohnungen	39.414	713	1.380	5.976	5.358	2.320	5.341	2.970	2.927	12.429
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	656	10	31	114	117	69	14	138	84	79
durch Anr-, Auf-, Umbautätigkeit ¹⁾	11.865	347	638	2.291	3.375	922	2.113	1.752	427	427
komplett neu ¹⁾	4.746	146	227	745	1.308	438	989	701	192	192
entstanden durch Teilung ¹⁾	187	-	6	21	35	4	28	75	18	18
darunter Wohnungsteilung ¹⁾	151	-	6	20	22	4	10	72	17	17
entstanden durch Zusammenlegung ¹⁾	152	1	6	11	84	1	4	35	10	10
darunter reine Wohnungszusammenlegung ¹⁾	108	1	3	4	75	1	4	18	2	2
Vergrößerung ¹⁾	4.626	155	285	1.104	1.426	304	771	480	101	480
Verkleinerung ¹⁾	1.438	22	84	221	384	139	247	263	78	263
sonstige Umbautätigkeit ¹⁾	716	23	30	189	138	36	74	198	28	198
					2019²⁾					
Wohnungen¹⁾	64.378	1.930	3.635	11.118	11.780	3.684	9.305	6.937	3.349	12.640
in neuen Gebäuden	52.535	1.440	2.885	9.071	8.641	2.856	7.097	4.888	3.017	12.640
in neuen Wohngebäuden	52.062	1.412	2.877	9.026	8.591	2.781	7.018	4.765	2.999	12.593
mit 1 od. 2 Wohnungen	15.884	886	1.005	3.974	3.930	881	2.129	1.480	737	862
mit 3 od. mehr Wohnungen	36.178	526	1.872	5.052	4.661	1.900	4.889	3.285	2.262	11.731
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	473	28	8	45	50	75	79	123	18	47
durch Anr-, Auf-, Umbautätigkeit ¹⁾	11.843	490	750	2.047	3.139	828	2.208	2.049	332	332
komplett neu ¹⁾	4.832	231	321	665	1.305	331	1.035	797	147	147
entstanden durch Teilung ¹⁾	203	7	12	34	27	7	36	71	9	9
darunter Wohnungsteilung ¹⁾	135	7	11	26	15	5	23	40	8	8
entstanden durch Zusammenlegung ¹⁾	96	3	3	17	14	1	5	49	4	4
darunter reine Wohnungszusammenlegung ¹⁾	54	1	2	12	7	-	2	28	2	2
Vergrößerung ¹⁾	4.395	192	285	985	1.321	327	777	413	95	413
Verkleinerung ¹⁾	1.311	30	83	154	344	134	233	273	60	273
sonstige Umbautätigkeit ¹⁾	1.006	27	46	192	128	28	122	446	17	446

2005 bis 2020 fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeigenschaften, Art der Bautätigkeit und Bundesländern

Gebäudeeigenschaft, Art der Bautätigkeit	Österreich ¹⁾	Burgenland	Kärnten	Nieder- österreich	Ober- österreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ¹⁾
Wohnungen¹⁾	64.034	2.741	2.831	11.479	12.102	4.321	9.902	7.057	3.347	10.254
in neuen Gebäuden	52.536	2.327	2.196	9.337	8.589	3.509	7.835	5.540	2.949	10.254
in neuen Wohngebäuden	52.129	2.322	2.181	9.298	8.504	3.459	7.777	5.418	2.934	10.236
mit 1 od. 2 Wohnungen	17.395	1.120	1.021	4.602	4.049	1.076	2.440	1.528	694	865
mit 3 od. mehr Wohnungen	34.734	1.202	1.160	4.696	4.455	2.383	5.337	3.890	2.240	9.371
in neuen Nicht-Wohngebäuden ²⁾	407	5	15	39	85	50	58	122	15	18
durch Anr., Auf-, Umbautätigkeit ¹⁾	11.498	414	635	2.142	3.513	812	2.067	1.517	398	.
komplett neu ¹⁾	4.622	166	263	717	1.373	339	1.045	550	169	.
entstanden durch Teilung ¹⁾	219	10	8	22	49	6	57	51	16	.
darunter Wohnungsteilung ¹⁾	116	2	2	19	24	4	29	21	15	.
entstanden durch Zusammenlegung ¹⁾	117	2	3	26	24	4	10	42	6	.
darunter reine Wohnungszusammenlegung ¹⁾	48	1	2	10	10	1	5	6	2	.
Vergrößerung ¹⁾	4.499	174	268	1.040	1.531	315	666	390	115	.
Verkleinerung ¹⁾	1.260	31	55	183	354	115	205	257	60	.
sonstige Umbautätigkeit ¹⁾	781	31	38	154	182	33	84	227	32	.
Wohnungen¹⁾	60.503	2.149	3.064	11.798	11.357	3.959	9.910	6.727	3.024	8.515
in neuen Gebäuden	48.100	1.776	2.414	9.579	8.224	3.111	7.416	4.475	2.590	8.515
in neuen Wohngebäuden	47.655	1.745	2.403	9.552	8.176	3.044	7.303	4.406	2.536	8.490
mit 1 od. 2 Wohnungen	16.884	1.032	975	4.621	4.021	1.012	2.442	1.508	677	790
mit 3 od. mehr Wohnungen	30.771	713	1.428	4.931	4.349	2.032	4.861	2.898	1.859	7.700
in neuen Nicht-Wohngebäuden ²⁾	445	31	11	27	48	67	113	69	54	25
durch Anr., Auf-, Umbautätigkeit ¹⁾	12.403	373	650	2.219	3.133	848	2.494	2.252	434	.
komplett neu ¹⁾	5.015	120	262	867	1.356	370	1.241	636	163	.
entstanden durch Teilung ¹⁾	245	2	5	45	24	17	29	101	22	.
darunter Wohnungsteilung ¹⁾	105	-	2	22	18	12	18	31	2	.
entstanden durch Zusammenlegung ¹⁾	153	3	3	9	16	8	10	100	4	.
darunter reine Wohnungszusammenlegung ¹⁾	53	1	1	6	5	6	6	26	2	.
Vergrößerung ¹⁾	4.503	193	272	1.035	1.275	316	804	517	91	.
Verkleinerung ¹⁾	1.201	27	60	157	297	115	249	220	76	.
sonstige Umbautätigkeit ¹⁾	1.286	28	48	106	165	22	161	678	78	.
Wohnungen¹⁾	59.330	2.115	3.090	11.011	10.290	4.140	9.162	6.388	2.808	10.326
in neuen Gebäuden	48.416	1.746	2.524	8.948	7.561	3.335	6.964	4.569	2.443	10.326
in neuen Wohngebäuden	47.756	1.734	2.506	8.902	7.502	3.265	6.823	4.368	2.382	10.274
mit 1 od. 2 Wohnungen	16.023	971	1.010	4.254	3.597	904	2.330	1.489	733	735
mit 3 od. mehr Wohnungen	31.733	763	1.496	4.648	3.905	2.361	4.493	2.879	1.649	9.539
in neuen Nicht-Wohngebäuden ²⁾	660	12	18	46	59	70	141	201	61	52
durch Anr., Auf-, Umbautätigkeit ¹⁾	10.914	369	566	2.063	2.729	805	2.198	1.819	365	.
komplett neu ¹⁾	4.441	130	242	783	1.137	343	1.078	585	143	.
entstanden durch Teilung ¹⁾	209	-	1	20	46	13	37	77	15	.
darunter Wohnungsteilung ¹⁾	124	-	-	8	26	10	23	49	8	.
entstanden durch Zusammenlegung ¹⁾	78	5	1	9	13	4	11	32	3	.
darunter reine Wohnungszusammenlegung ¹⁾	31	-	-	6	7	3	4	10	1	.
Vergrößerung ¹⁾	3.937	188	235	850	1.045	321	719	463	116	.
Verkleinerung ¹⁾	1.115	22	59	160	298	96	238	184	58	.
sonstige Umbautätigkeit ¹⁾	1.134	24	28	241	190	28	115	478	30	.

2005 bis 2020 fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeigenschaften, Art der Bautätigkeit und Bundesländern

Gebäudeeigenschaft, Art der Bautätigkeit	Österreich ¹⁾	Burgenland	Kärnten	Nieder- österreich	Ober- österreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ¹⁾
Wohnungen¹⁾	54.568	2.030	3.316	9.748	10.168	3.985	8.543	5.855	2.756	8.167
in neuen Gebäuden	43.089	1.627	2.746	7.663	7.286	3.205	5.841	4.220	2.334	8.167
in neuen Wohngebäuden	42.660	1.626	2.734	7.635	7.228	3.110	5.786	4.087	2.302	8.152
mit 1 od. 2 Wohnungen	16.528	986	1.099	4.099	3.613	952	2.708	1.437	726	908
mit 3 od. mehr Wohnungen	26.132	640	1.635	3.536	3.615	2.158	3.078	2.650	1.576	7.244
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	429	12	12	28	58	95	55	133	32	15
durch Anr., Auf-, Umbautätigkeit ¹⁾	11.479	403	570	2.085	2.882	780	2.702	1.635	422	154
komplett neu ¹⁾	4.706	179	234	776	1.185	337	1.276	565	154	154
entstanden durch Teilung ¹⁾	224	6	8	15	34	6	35	97	23	23
darunter Wohnungsteilung ¹⁾	137	-	8	13	15	4	23	54	20	20
entstanden durch Zusammenlegung ¹⁾	80	2	1	12	9	2	13	34	7	7
darunter reine Wohnungszusammenlegung ¹⁾	32	1	-	11	3	1	5	7	4	4
Vergrößerung ¹⁾	4.393	164	259	987	1.157	300	951	485	140	140
Verkleinerung ¹⁾	1.098	21	41	166	282	82	222	216	68	68
sonstige Umbautätigkeit ¹⁾	978	31	27	129	215	53	205	288	30	30
					2013⁴⁾					
Wohnungen¹⁾	51.257	2.136	3.091	8.673	9.084	4.015	9.305	6.018	2.601	6.334
in neuen Gebäuden	40.733	1.867	2.449	6.782	6.730	3.260	6.712	4.458	2.141	6.334
in neuen Wohngebäuden	40.274	1.866	2.431	6.765	6.668	3.173	6.633	4.306	2.106	6.326
mit 1 od. 2 Wohnungen	15.464	907	1.031	3.663	3.240	989	2.532	1.619	698	785
mit 3 od. mehr Wohnungen	24.810	959	1.400	3.102	3.428	2.184	4.101	2.687	1.408	5.541
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	459	1	18	17	62	87	79	152	35	8
durch Anr., Auf-, Umbautätigkeit ¹⁾	10.524	269	642	1.891	2.354	755	2.593	1.560	460	460
komplett neu ¹⁾	4.783	115	333	795	1.005	363	1.235	742	195	195
entstanden durch Teilung ¹⁾	256	2	4	13	30	19	68	92	28	28
darunter Wohnungsteilung ¹⁾	121	2	-	11	11	12	22	40	23	23
entstanden durch Zusammenlegung ¹⁾	66	1	2	8	13	4	5	32	1	1
darunter reine Wohnungszusammenlegung ¹⁾	22	1	2	5	4	2	4	3	1	1
Vergrößerung ¹⁾	3.795	119	222	819	945	254	877	415	144	144
Verkleinerung ¹⁾	929	18	51	135	213	75	239	154	44	44
sonstige Umbautätigkeit ¹⁾	695	14	30	121	148	40	169	125	48	48
					2012⁴⁾					
Wohnungen¹⁾	49.380	1.950	3.623	8.424	9.829	3.626	8.132	6.247	2.648	4.901
in neuen Gebäuden	38.739	1.603	3.129	6.498	7.005	2.946	5.718	4.791	2.148	4.901
in neuen Wohngebäuden	38.277	1.592	3.113	6.453	6.962	2.881	5.626	4.612	2.139	4.899
mit 1 od. 2 Wohnungen	16.988	881	1.118	3.500	4.454	996	2.335	1.604	803	1.297
mit 3 od. mehr Wohnungen	21.289	711	1.995	2.953	2.508	1.885	3.291	3.008	1.336	3.602
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	462	11	16	45	43	65	92	179	9	2
durch Anr., Auf-, Umbautätigkeit ¹⁾	10.641	347	494	1.926	2.824	680	2.414	1.456	500	500
komplett neu ¹⁾	4.482	131	221	587	1.330	342	1.019	649	213	213
entstanden durch Teilung ¹⁾	176	24	-	58	13	7	14	48	12	12
darunter Wohnungsteilung ¹⁾	118	2	-	54	8	6	10	34	4	4
entstanden durch Zusammenlegung ¹⁾	40	1	-	8	5	6	6	13	1	1
darunter reine Wohnungszusammenlegung ¹⁾	26	-	-	5	3	5	5	13	-	-
Vergrößerung ¹⁾	3.493	132	186	819	920	213	722	354	147	354
Verkleinerung ¹⁾	837	25	45	113	209	62	160	168	55	168
sonstige Umbautätigkeit ¹⁾	1.603	34	42	341	347	50	493	224	72	72

2005 bis 2020 fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeigenschaften, Art der Bautätigkeit und Bundesländern

Gebäudeeigenschaft, Art der Bautätigkeit	Österreich ¹⁾	Burgenland	Kärnten	Nieder- österreich	Ober- österreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ¹⁾
2011⁴⁾										
Wohnungen ¹⁾	46.318	2.147	3.075	7.898	9.047	4.082	6.945	5.713	2.288	5.123
in neuen Gebäuden	36.457	1.775	2.458	5.946	6.825	3.350	4.737	4.354	1.889	5.123
in neuen Wohngebäuden	35.937	1.774	2.426	5.904	6.774	3.301	4.599	4.180	1.859	5.120
mit 1 od. 2 Wohnungen	15.546	957	1.124	3.130	3.685	1.150	2.296	1.542	731	931
mit 3 od. mehr Wohnungen	20.391	817	1.302	2.774	3.089	2.151	2.303	2.638	1.128	4.189
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	520	1	32	42	51	49	138	174	30	3
durch Anr., Auf-, Umbautätigkeit ⁵⁾	9.861	372	617	1.952	2.222	732	2.208	1.359	399	·
komplett neu ¹⁾	3.617	109	212	580	869	301	810	562	174	·
entstanden durch Teilung ¹⁾	133	2	-	24	18	19	37	18	15	·
darunter Wohnungsteilung ¹⁾	90	2	-	22	8	9	21	13	15	·
entstanden durch Zusammenlegung ¹⁾	24	1	2	2	4	2	2	5	6	·
darunter reine Wohnungszusammenlegung ¹⁾	14	1	1	2	1	1	-	4	4	·
Vergrößerung ¹⁾	2.995	150	235	716	567	211	638	356	122	·
Verkleinerung ¹⁾	644	20	37	106	132	49	121	145	34	·
sonstige Umbautätigkeit ¹⁾	2.448	90	131	524	632	150	600	273	48	·
2010⁴⁾⁵⁾										
Wohnungen ¹⁾	41.280	1.673	3.067	8.972	7.715	3.367	5.300	4.605	2.189	4.392
in neuen Gebäuden	33.377	1.389	2.520	7.131	6.063	2.882	3.705	3.377	1.918	4.392
in neuen Wohngebäuden	32.984	1.381	2.506	7.102	5.992	2.838	3.594	3.296	1.888	4.387
mit 1 od. 2 Wohnungen	15.698	717	1.128	4.551	3.167	879	2.088	1.302	767	1.099
mit 3 od. mehr Wohnungen	17.286	664	1.378	2.551	2.825	1.959	1.506	1.984	1.121	3.288
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	393	8	14	29	71	44	111	81	30	5
durch Anr., Auf-, Umbautätigkeit ⁵⁾	7.903	284	547	1.841	1.652	485	1.595	1.228	271	·
komplett neu ¹⁾	2.260	76	178	523	452	140	484	334	73	·
entstanden durch Teilung ¹⁾	56	3	4	18	3	10	10	5	3	·
darunter Wohnungsteilung ¹⁾	45	-	4	18	2	5	10	5	1	·
entstanden durch Zusammenlegung ¹⁾	16	-	1	5	2	1	-	6	1	·
darunter reine Wohnungszusammenlegung ¹⁾	9	-	1	2	1	-	-	5	-	·
Vergrößerung ¹⁾	2.207	92	157	589	452	120	495	228	74	·
Verkleinerung ¹⁾	413	7	19	90	80	27	94	69	27	·
sonstige Umbautätigkeit ¹⁾	2.951	106	188	616	663	187	512	586	93	·
2009⁴⁾⁵⁾										
Wohnungen ¹⁾	42.206	1.484	3.049	8.609	7.434	3.145	5.487	5.159	2.553	5.286
in neuen Gebäuden	36.694	1.309	2.779	7.524	6.376	2.713	4.181	4.196	2.330	5.286
in neuen Wohngebäuden	36.259	1.298	2.761	7.452	6.283	2.670	4.067	4.120	2.316	5.272
mit 1 od. 2 Wohnungen	17.204	866	1.236	4.542	3.584	975	2.443	1.491	747	1.320
mit 3 od. mehr Wohnungen	19.055	432	1.525	2.910	2.699	1.695	1.644	2.629	1.569	3.952
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	435	11	18	72	93	43	94	76	14	14
durch Anr., Auf-, Umbautätigkeit ⁵⁾	5.512	175	270	1.085	1.058	432	1.306	963	223	·
2008⁴⁾⁵⁾										
Wohnungen ¹⁾	60.692	2.220	3.691	13.492	9.825	4.053	7.361	5.916	3.265	10.869
in neuen Gebäuden	54.164	2.036	3.384	12.076	8.298	3.706	5.973	4.840	2.962	10.869
in neuen Wohngebäuden	53.118	2.022	3.358	11.978	8.097	3.614	5.774	4.648	2.945	10.862
mit 1 od. 2 Wohnungen	26.807	1.214	1.597	7.295	4.684	1.481	3.564	1.993	1.102	3.877
mit 3 od. mehr Wohnungen	26.311	808	1.761	4.683	3.413	2.133	2.210	2.655	1.843	6.805
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	1.046	14	26	98	201	92	199	192	37	187
durch Anr., Auf-, Umbautätigkeit ⁵⁾	6.528	184	307	1.416	1.527	347	1.388	1.076	283	·

2005 bis 2020 fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeigenschaften, Art der Bautätigkeit und Bundesländern

Gebäudeeigenschaft, Art der Bautätigkeit	Österreich ¹⁾										Wien ¹⁾									
	Burgenland	Kärnten	Nieder- österreich	Ober- österreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	2007 ²⁾		2006 ³⁾		2005 ⁴⁾		2007 ²⁾		2006 ³⁾		2005 ⁴⁾	
Wohnungen ¹⁾	1.850	3.328	13.036	8.882	4.039	7.388	7.054	3.577	8.882		8.882		8.882		7.054		3.577		3.577	
in neuen Gebäuden	1.703	3.077	11.753	7.380	3.418	6.175	5.545	3.308	7.380		7.380		5.545		3.308		3.308		3.308	
in neuen Wohngebäuden	1.681	3.022	11.652	7.170	3.328	6.040	5.382	3.173	7.170		7.170		5.382		3.173		3.173		3.173	
mit 1 od. 2 Wohnungen	933	1.486	6.499	4.504	1.344	3.505	2.084	1.115	4.504		4.504		2.084		1.115		1.115		1.115	
mit 3 od. mehr Wohnungen	748	1.536	5.153	2.666	1.984	2.535	3.298	2.058	2.666		2.666		3.298		2.058		2.058		2.058	
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	22	55	101	210	90	135	163	135	210		210		163		135		135		135	
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit ¹⁾	147	251	1.283	1.502	621	1.213	1.509	269	1.502		1.502		1.509		269		269		269	
Wohnungen ¹⁾	2.043	3.349	9.910	8.140	3.249	6.630	5.719	3.435	8.140		8.140		5.719		3.435		3.435		3.435	
in neuen Gebäuden	1.853	3.086	8.983	6.626	2.852	5.574	4.692	3.115	6.626		6.626		4.692		3.115		3.115		3.115	
in neuen Wohngebäuden	1.837	3.074	8.939	6.511	2.783	5.439	4.577	3.069	6.511		6.511		4.577		3.069		3.069		3.069	
mit 1 od. 2 Wohnungen	933	1.518	5.116	4.553	1.217	3.098	2.013	1.167	4.553		4.553		2.013		1.167		1.167		1.167	
mit 3 od. mehr Wohnungen	904	1.556	3.823	1.958	1.566	2.341	2.564	1.902	1.958		1.958		2.564		1.902		1.902		1.902	
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	16	12	44	115	69	135	115	46	115		115		115		46		46		46	
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit ¹⁾	190	263	927	1.514	397	1.056	1.027	320	1.514		1.514		1.027		320		320		320	
Wohnungen ¹⁾	1.859	2.889	9.423	7.715	2.573	6.363	5.250	2.863	7.715		7.715		5.250		2.863		2.863		2.863	
in neuen Gebäuden	1.682	2.606	8.636	6.602	2.307	5.231	4.235	2.641	6.602		6.602		4.235		2.641		2.641		2.641	
in neuen Wohngebäuden	1.661	2.584	8.588	6.504	2.197	5.133	4.137	2.573	6.504		6.504		4.137		2.573		2.573		2.573	
mit 1 od. 2 Wohnungen	1.007	1.473	4.791	3.798	973	3.042	1.951	1.070	3.798		3.798		1.951		1.070		1.070		1.070	
mit 3 od. mehr Wohnungen	654	1.111	3.797	2.706	1.224	2.091	2.186	1.503	2.706		2.706		2.186		1.503		1.503		1.503	
in neuen Nicht-Wohngebäuden ³⁾	21	22	48	98	110	98	98	68	98		98		98		68		68		68	
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit ¹⁾	177	283	787	1.113	266	1.132	1.015	222	1.113		1.113		1.015		222		222		222	

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 16.11.2021. Datenabzug vom 15.09.2021. 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien. - 2) Ergebnisse, die in Bezug auf die bis zum Datenabzug registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt sind. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. - 3) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften, ohne sonstige bzw. Pseudobauteile. - 4) Den Fertigstellungen wurden offene Bauvorhaben neuer Gebäude mit mindestens 1 Hauptwohnsitzangabe zugerechnet. Altersätze wurden dabei nicht berücksichtigt. Die Zuordnung zu den einzelnen Berichtszeiträumen wurde in Bezug zur festgestellten mittleren Baudauer (Median) vorgenommen. - Der Vergleich der Berichtszeiträume bis 2017 mit den aktuelleren Zeiträumen ist aufgrund unterschiedlicher Auf- bzw. Zuschätzungsmodalitäten mit Vorsicht zu interpretieren. - 5) Den Fertigstellungen wurden ohne Bauvorhabensmeldung neu erfasste Objekte zugerechnet. Da diese Zurechnung einerseits auf nicht direkt vergleichbaren Hintergründen und Inhalten beruht, andererseits wegen fehlender Angaben nicht vollständig möglich war, ist die Veränderung der Zeitreihen zwischen 2010 und 2011 nicht ausreichend interpretierbar. Darüber hinaus wurden in Wien wegen fehlender Informationen viele nicht korrekte zeitliche Zuordnungen zum Berichtsjahr 2008 vorgenommen.

Anhang G:

2005 bis 2020 fertiggestellte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaften und Bundesländern (Statistik Austria, 2021)

2005 bis 2020 fertiggestellte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaften und Bundesländern

Gebäudeeigenschaft	Gebäudeeigenschaft										Wien
	Österreich	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg		
neue Gebäude ¹⁾	23.558	1.281	1.376	5.309	6.501	1.476	3.292	2.025	1.024	1.274	
neue Wohngebäude	17.922	1.055	1.049	4.060	4.276	1.202	2.549	1.715	878	1.138	
mit 1 od. 2 Wohnungen	15.267	960	940	3.699	3.833	961	2.162	1.306	639	767	
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.655	95	109	361	443	241	387	409	239	371	
neue Nicht-Wohngebäude ²⁾	5.636	226	327	1.249	2.225	274	743	310	146	136	
Gebäude für Gemeinschaften	47	-	2	2	9	4	11	11	1	7	
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	237	11	16	54	64	10	33	14	12	23	
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	191	2	38	10	12	33	45	34	11	6	
Groß- und Einzelhandelsgebäude	202	7	16	41	55	11	27	26	7	12	
Gebäude d. Verkehrs- u. Nachrichtenwesens	48	2	1	5	10	4	4	13	-	9	
Industrie- u. Lagergebäude	799	39	67	209	246	37	87	60	31	23	
Geb. f. Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	266	8	11	64	71	12	39	31	8	22	
Kirchen, sonstige Sakralbauten	22	-	1	1	14	1	1	3	-	1	
freistehende Privatgaragen b. Ein- u. Zweifamilienwohnhaus	2.301	115	98	570	968	90	306	65	63	26	
landwirtschaftliche Nutzgebäude	1.523	42	77	293	776	72	190	53	13	7	
neue Gebäude ³⁾	24.263	1.305	1.323	6.190	6.075	1.500	3.654	1.930	1.022	1.264	
neue Wohngebäude	18.823	1.093	1.077	4.934	4.126	1.138	2.831	1.653	823	1.148	
mit 1 od. 2 Wohnungen	16.078	1.018	935	4.478	3.676	911	2.344	1.306	628	782	
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.745	75	142	456	450	227	487	347	195	366	
neue Nicht-Wohngebäude ⁴⁾	5.440	212	246	1.256	1.949	362	823	277	199	116	
Gebäude für Gemeinschaften	48	3	1	5	15	10	4	5	1	4	
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	223	9	18	38	56	21	36	13	12	20	
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	225	3	6	14	17	64	25	37	52	7	
Groß- und Einzelhandelsgebäude	220	12	19	49	41	19	40	21	10	9	
Gebäude d. Verkehrs- u. Nachrichtenwesens	46	-	3	12	6	2	4	8	6	5	
Industrie- u. Lagergebäude	766	29	44	199	220	42	125	60	26	21	
Geb. f. Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	308	19	19	65	86	16	50	19	14	20	
Kirchen, sonstige Sakralbauten	18	-	-	1	10	2	2	3	-	-	
freistehende Privatgaragen b. Ein- u. Zweifamilienwohnhaus	2.236	111	83	603	865	97	331	70	53	23	
landwirtschaftliche Nutzgebäude	1.350	26	53	270	633	89	206	41	25	7	
neue Gebäude ⁵⁾	22.476	1.237	1.310	5.664	5.320	1.370	3.321	1.958	1.019	1.277	
neue Wohngebäude	17.851	1.043	1.106	4.531	3.822	1.059	2.673	1.624	858	1.135	
mit 1 od. 2 Wohnungen	15.219	953	966	4.111	3.427	821	2.245	1.284	684	728	
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.632	90	140	420	395	238	428	340	174	407	
neue Nicht-Wohngebäude ⁶⁾	4.625	194	204	1.133	1.498	311	648	334	161	142	
Gebäude für Gemeinschaften	63	3	-	7	17	3	13	9	2	9	
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	239	7	11	45	60	15	48	14	10	29	
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	208	5	16	13	7	83	23	41	14	6	
Groß- und Einzelhandelsgebäude	179	5	14	46	33	8	34	21	6	12	
Gebäude d. Verkehrs- u. Nachrichtenwesens	36	1	2	5	10	1	2	10	-	5	
Industrie- u. Lagergebäude	709	41	33	189	168	37	117	70	33	21	
Geb. f. Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	289	14	11	67	79	9	35	20	17	37	
Kirchen, sonstige Sakralbauten	16	-	-	1	10	2	2	-	1	-	
freistehende Privatgaragen b. Ein- u. Zweifamilienwohnhaus	1.873	87	74	520	685	101	240	90	54	22	
landwirtschaftliche Nutzgebäude	1.013	31	43	240	429	52	134	59	24	1	

2005 bis 2020 fertiggestellte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaften und Bundesländern

	Gebäudeeigenschaft										Wien
	Österreich	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg		
neue Gebäude ²⁾	22.736	1.227	1.370	5.495	5.335	1.379	3.735	1.855	1.006	1.334	
neue Wohngebäude	18.110	1.043	1.208	4.337	3.858	1.080	2.959	1.544	865	1.216	
mit 1 od. 2 Wohnungen	15.768	967	1.061	3.989	3.464	856	2.608	1.245	681	897	
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.342	76	147	348	394	224	351	299	184	319	
neue Nicht-Wohngebäude ³⁾	4.626	184	162	1.158	1.477	299	776	311	141	118	
Gebäude für Gemeinschaften	36	1	-	8	2	3	9	3	1	9	
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	213	7	15	50	46	16	35	18	7	19	
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	175	4	11	16	10	25	52	41	9	7	
Groß- und Einzelhandelsgebäude	198	10	14	44	47	6	32	19	8	18	
Gebäude d. Verkehrs- u. Nachrichtenwesens	17	-	1	3	5	1	1	5	1	-	
Industrie- u. Lagergebäude	701	37	21	208	169	34	130	58	29	15	
Geb. f. Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	260	14	10	59	52	18	46	18	13	30	
Kirchen, sonstige Sakralbauten	15	1	2	1	7	-	1	1	-	2	
freistehende Privatgaragen b. Ein- u. Zweifamilienwohnhaus	1.940	83	52	535	699	128	278	100	49	16	
landwirtschaftliche Nutzgebäude	1.071	27	36	234	440	68	192	48	24	2	
					2014⁴⁾						
neue Gebäude ²⁾	21.550	1.158	1.308	5.032	4.821	1.463	3.593	2.035	995	1.145	
neue Wohngebäude	16.950	996	1.129	3.848	3.423	1.128	2.876	1.696	820	1.034	
mit 1 od. 2 Wohnungen	14.670	900	994	3.534	3.091	900	2.435	1.388	650	778	
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.280	96	135	314	332	228	441	308	170	256	
neue Nicht-Wohngebäude ³⁾	4.600	162	179	1.184	1.398	335	717	339	175	111	
Gebäude für Gemeinschaften	42	2	5	5	4	1	4	7	1	13	
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	229	8	14	46	49	13	32	19	14	34	
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	190	2	5	8	10	43	60	37	20	5	
Groß- und Einzelhandelsgebäude	249	7	13	47	48	25	59	28	8	14	
Gebäude d. Verkehrs- u. Nachrichtenwesens	42	-	-	6	5	7	5	15	3	1	
Industrie- u. Lagergebäude	664	29	44	208	150	23	100	64	37	9	
Geb. f. Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	250	10	13	61	56	14	49	14	15	18	
Kirchen, sonstige Sakralbauten	15	1	-	1	4	3	3	2	1	-	
freistehende Privatgaragen b. Ein- u. Zweifamilienwohnhaus	1.721	72	53	512	560	148	229	86	48	13	
landwirtschaftliche Nutzgebäude	1.198	31	32	290	512	58	176	67	28	4	
					2013³⁾						
neue Gebäude ²⁾	22.505	1.146	1.445	4.659	5.887	1.440	3.244	2.104	1.031	1.549	
neue Wohngebäude	18.273	956	1.255	3.673	4.558	1.135	2.652	1.709	905	1.430	
mit 1 od. 2 Wohnungen	16.131	870	1.071	3.395	4.266	924	2.243	1.374	756	1.232	
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.142	86	184	278	292	211	409	335	149	198	
neue Nicht-Wohngebäude ³⁾	4.232	190	190	986	1.329	305	592	395	126	119	
Gebäude für Gemeinschaften	56	5	5	5	8	3	12	2	2	14	
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	196	13	8	35	44	21	33	24	4	14	
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	297	8	11	20	56	58	50	71	14	9	
Groß- und Einzelhandelsgebäude	219	12	10	51	46	13	37	32	9	9	
Gebäude d. Verkehrs- u. Nachrichtenwesens	31	-	-	2	4	4	5	10	2	4	
Industrie- u. Lagergebäude	638	42	38	153	176	22	88	71	27	21	
Geb. f. Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	279	6	17	85	64	15	41	16	5	30	
Kirchen, sonstige Sakralbauten	13	-	-	1	3	1	4	1	1	1	
freistehende Privatgaragen b. Ein- u. Zweifamilienwohnhaus	1.625	77	63	435	613	115	168	100	48	16	
landwirtschaftliche Nutzgebäude	878	26	38	199	315	53	154	68	24	2	

2005 bis 2020 fertiggestellte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaften und Bundesländern

Gebäudeeigenschaft	2011 ³⁾									
	Österreich	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
neue Gebäude ⁵⁾	20.288	1.194	1.381	4.120	4.759	1.630	3.053	2.014	925	1.212
neue Wohngebäude	16.872	1.050	1.210	3.339	3.890	1.286	2.527	1.638	808	1.124
mit 1 od. 2 Wohnungen	14.817	945	1.070	3.027	3.557	1.055	2.231	1.332	682	918
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.055	105	140	312	333	231	296	306	126	206
neue Nicht-Wohngebäude ⁵⁾	3.416	144	171	781	869	344	526	376	117	88
Gebäude für Gemeinschaften	53	4	4	8	10	2	14	2	3	6
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	212	6	9	59	30	21	40	21	12	14
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	155	8	9	14	16	32	23	35	9	9
Groß- und Einzelhandelsgebäude	217	8	24	35	43	10	49	31	5	12
Gebäude d. Verkehrs- u. Nachrichtenwesens	61	2	-	8	7	8	10	19	7	-
Industrie- u. Lagergebäude	660	28	27	184	149	42	98	82	34	16
Geb. f. Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	278	15	19	76	48	20	54	19	12	15
Kirchen, sonstige Sakralbauten	11	-	1	4	1	-	1	4	-	-
freistehende Privatgaragen b. Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser	1.197	50	45	285	387	150	152	95	20	13
landwirtschaftliche Nutzgebäude	572	23	33	108	178	59	85	68	15	3

	2010 ³⁾⁴⁾									
neue Gebäude ⁵⁾	19.611	887	1.365	5.387	4.029	1.298	2.714	1.637	932	1.362
neue Wohngebäude	16.840	785	1.227	4.700	3.374	1.017	2.262	1.356	851	1.268
mit 1 od. 2 Wohnungen	15.035	703	1.083	4.414	3.053	808	2.040	1.118	730	1.086
mit 3 od. mehr Wohnungen	1.805	82	144	286	321	209	222	238	121	182
neue Nicht-Wohngebäude ⁵⁾	2.771	102	138	687	655	281	452	281	81	94
Gebäude für Gemeinschaften	50	9	1	2	7	6	16	2	2	5
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	199	4	18	37	48	16	45	13	6	12
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	173	3	2	18	9	39	36	46	6	14
Groß- und Einzelhandelsgebäude	200	10	15	31	36	24	33	35	3	13
Gebäude d. Verkehrs- u. Nachrichtenwesens	39	1	1	1	3	4	11	12	4	2
Industrie- u. Lagergebäude	580	23	34	140	148	41	86	71	23	14
Geb. f. Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	306	12	13	93	44	18	64	26	9	27
Kirchen, sonstige Sakralbauten	3	-	-	-	3	-	-	-	-	-
freistehende Privatgaragen b. Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser	805	16	34	273	239	93	91	42	10	7
landwirtschaftliche Nutzgebäude	416	24	20	92	118	40	70	34	18	-

	2009 ³⁾⁴⁾									
neue Gebäude ⁵⁾	20.885	1.021	1.517	5.405	4.245	1.286	3.023	1.841	964	1.583
neue Wohngebäude	18.448	922	1.387	4.736	3.728	1.104	2.609	1.588	873	1.501
mit 1 od. 2 Wohnungen	16.499	855	1.200	4.391	3.450	906	2.378	1.305	706	1.308
mit 3 od. mehr Wohnungen	1.949	67	187	345	278	198	231	283	167	193
neue Nicht-Wohngebäude ⁵⁾	2.437	99	130	669	517	182	414	253	91	82
Gebäude für Gemeinschaften	57	2	6	5	5	5	15	9	3	7
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	274	10	18	63	55	18	48	25	13	24
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	199	11	10	20	23	44	37	47	4	3
Groß- und Einzelhandelsgebäude	212	13	17	34	37	12	56	24	4	15
Gebäude d. Verkehrs- u. Nachrichtenwesens	44	-	-	6	8	2	16	9	1	2
Industrie- u. Lagergebäude	666	38	33	177	130	26	131	76	42	13
Geb. f. Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	266	9	15	97	53	9	43	23	7	10
Kirchen, sonstige Sakralbauten	4	-	-	1	1	-	-	1	1	-
freistehende Privatgaragen b. Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser	472	10	18	196	126	47	39	22	10	4
landwirtschaftliche Nutzgebäude	243	6	13	70	79	19	29	17	6	4

2005 bis 2020 fertiggestellte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaften und Bundesländern

Gebäudeeigenschaft	Österreich										Wien
	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg			
neue Gebäude ²⁾	34.668	1.548	1.987	9.251	1.993	4.698	2.554	1.435	2008 ^{3/4)}		4.747
neue Wohngebäude	28.148	1.301	1.712	7.454	1.589	3.728	2.073	1.264	2006 ^{3/4)}		4.220
mit 1 od. 2 Wohnungen	25.452	1.190	1.518	6.939	1.365	3.430	1.718	1.036	2007 ^{3/4)}		3.820
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.696	111	194	515	224	298	355	228	2008 ^{3/4)}		400
neue Nicht-Wohngebäude ²⁾	6.520	247	275	1.797	404	970	481	171	2006 ^{3/4)}		527
Gebäude für Gemeinschaften	66	-	7	13	7	5	3	6	2007 ^{3/4)}		13
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	533	10	27	106	37	88	37	16	2008 ^{3/4)}		122
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	310	16	17	42	69	43	76	9	2009 ^{3/4)}		21
Groß- und Einzelhandelsgebäude	503	25	28	95	38	66	31	20	2010 ^{3/4)}		123
Gebäude d. Verkehrs- u. Nachrichtenwesens	113	1	7	13	5	25	20	1	2011 ^{3/4)}		25
Industrie- u. Lagergebäude	1.363	56	48	371	67	222	121	55	2012 ^{3/4)}		93
Geb. f. Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	515	28	27	111	21	98	39	15	2013 ^{3/4)}		82
Kirchen, sonstige Sakralbauten	18	1	1	2	1	-	5	-	2014 ^{3/4)}		5
freistehende Privatgaragen b. Ein- u. Zweifamilienwohnhaus	1.858	76	64	693	99	235	99	20	2015 ^{3/4)}		27
landwirtschaftliche Nutzgebäude	1.221	34	49	351	60	188	50	29	2016 ^{3/4)}		16
neue Gebäude ²⁾	28.540	1.201	1.846	8.144	1.735	4.427	2.666	1.445	2007 ^{3/4)}		1.316
neue Wohngebäude	23.966	1.003	1.581	6.774	1.453	3.743	2.258	1.306	2008 ^{3/4)}		1.243
mit 1 od. 2 Wohnungen	21.333	911	1.415	6.248	1.210	3.354	1.808	1.048	2009 ^{3/4)}		1.070
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.633	92	166	526	243	389	450	258	2010 ^{3/4)}		173
neue Nicht-Wohngebäude ²⁾	4.574	198	265	1.370	282	684	408	139	2011 ^{3/4)}		73
Gebäude für Gemeinschaften	59	-	6	14	5	7	2	2	2012 ^{3/4)}		4
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	362	15	23	86	28	75	32	16	2013 ^{3/4)}		12
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	287	14	27	31	55	43	70	12	2014 ^{3/4)}		18
Groß- und Einzelhandelsgebäude	348	12	27	82	22	78	26	13	2015 ^{3/4)}		16
Gebäude d. Verkehrs- u. Nachrichtenwesens	49	3	2	8	1	8	14	2	2016 ^{3/4)}		-
Industrie- u. Lagergebäude	959	56	63	289	56	149	99	40	2017 ^{3/4)}		16
Geb. f. Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	316	16	26	92	16	52	33	12	2018 ^{3/4)}		2
Kirchen, sonstige Sakralbauten	5	-	1	2	-	1	1	-	2019 ^{3/4)}		-
freistehende Privatgaragen b. Ein- u. Zweifamilienwohnhaus	1.318	42	59	526	68	153	81	19	2020 ^{3/4)}		3
landwirtschaftliche Nutzgebäude	871	40	31	240	31	112	45	23	2021 ^{3/4)}		2
neue Gebäude ²⁾	25.684	1.218	1.849	6.504	1.653	3.989	2.471	1.504	2007 ^{3/4)}		889
neue Wohngebäude	21.523	1.032	1.632	5.371	1.331	3.306	2.105	1.331	2008 ^{3/4)}		841
mit 1 od. 2 Wohnungen	19.304	916	1.451	4.934	1.124	2.971	1.736	1.089	2009 ^{3/4)}		764
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.219	116	181	437	207	335	369	242	2010 ^{3/4)}		77
neue Nicht-Wohngebäude ²⁾	4.161	186	217	1.133	322	683	366	173	2011 ^{3/4)}		48
Gebäude für Gemeinschaften	53	1	-	9	4	13	8	5	2012 ^{3/4)}		2
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	295	11	24	72	20	65	27	18	2013 ^{3/4)}		7
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	335	7	20	29	76	96	59	28	2014 ^{3/4)}		7
Groß- und Einzelhandelsgebäude	332	9	23	75	41	41	36	16	2015 ^{3/4)}		8
Gebäude d. Verkehrs- u. Nachrichtenwesens	69	2	5	7	12	17	13	1	2016 ^{3/4)}		-
Industrie- u. Lagergebäude	880	52	43	232	202	142	87	55	2017 ^{3/4)}		14
Geb. f. Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	283	13	21	69	19	63	30	12	2018 ^{3/4)}		5
Kirchen, sonstige Sakralbauten	10	-	2	1	2	2	1	1	2019 ^{3/4)}		-
freistehende Privatgaragen b. Ein- u. Zweifamilienwohnhaus	1.189	49	46	441	58	143	76	20	2020 ^{3/4)}		5
landwirtschaftliche Nutzgebäude	715	42	33	198	38	101	29	17	2021 ^{3/4)}		-

2005 bis 2020 fertiggestellte neue Gebäude nach Gebäudeeigenschaften und Bundesländern

Gebäudeeigenschaft	2005 ²⁾ /14)										Wien
	Österreich	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien	
neue Gebäude ¹⁾	23.744	1.245	1.713	6.082	4.887	1.388	3.847	2.353	1.346	883	
neue Wohngebäude	19.862	1.075	1.528	5.016	3.918	1.070	3.247	1.986	1.195	847	
mit 1 od. 2 Wohnungen	17.909	990	1.405	4.603	3.589	906	2.934	1.679	998	805	
mit 3 od. mehr Wohnungen	1.973	85	123	413	329	164	313	307	197	42	
neue Nicht-Wohngebäude ²⁾	3.862	170	185	1.066	969	318	600	367	151	36	
Gebäude für Gemeinschaften	50	2	2	9	7	3	10	8	3	6	
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	245	15	11	58	51	25	49	15	16	5	
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	245	11	16	19	18	84	35	44	16	2	
Groß- und Einzelhandelsgebäude	411	13	36	100	75	18	82	60	21	6	
Gebäude d. Verkehrs- u. Nachrichtenwesens	53	1	-	5	8	4	18	8	9	-	
Industrie- u. Lagergebäude	730	40	40	208	166	40	124	70	31	11	
Geb. f. Kultur, Freizeit, Bildungs-, Gesundheitswesen	274	9	17	56	66	22	47	37	16	4	
Kirchen, sonstige Sakralbauten	3	-	1	-	-	-	-	1	1	-	
freistehende Privatgaragen b. Ein- u. Zweifamilienwohnhaus	1.192	47	41	456	361	70	125	67	23	2	
landwirtschaftliche Nutzgebäude	659	32	21	155	217	52	110	57	15	-	

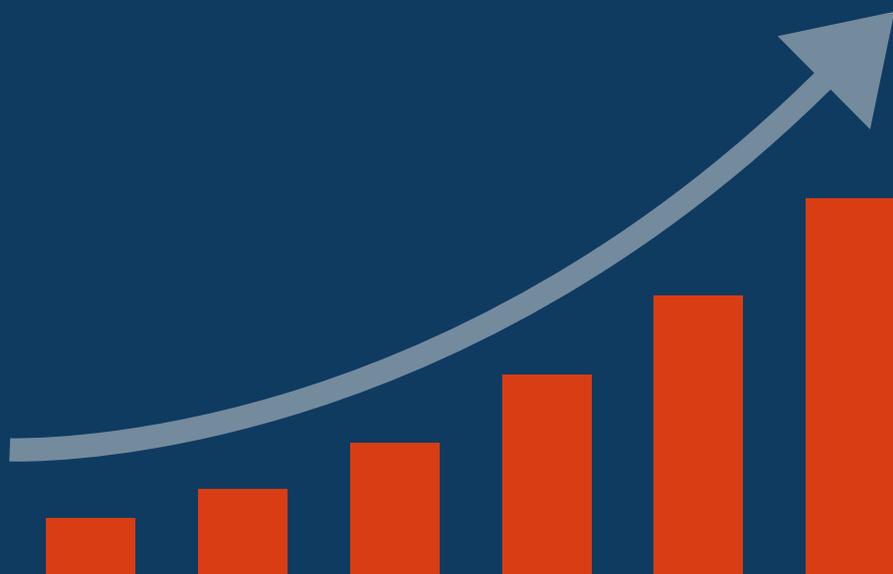
O: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 16.11.2021. Datenabzug vom 15.09.2021. 1) Ergebnisse, die in Bezug auf die bis zum Datenabzug registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt sind. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. - 2) Ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke. - 3) Den Fertigstellungen wurden offene Bauvorhaben neuer Gebäude mit mindestens 1 Hauptwohnitzangabe zugerechnet. Altersätze wurden dabei nicht berücksichtigt. Die Zuordnung zu den einzelnen Berichtszeiträumen wurde in Bezug zur festgestellten mittleren Baudauer (Median) vorgenommen. - Der Vergleich der Berichtszeiträume bis 2017 mit den aktuelleren Zeiträumen ist aufgrund unterschiedlicher Auf- bzw. Zuschätzungsmodalitäten mit Vorsicht zu interpretieren. - 4) Den Fertigstellungen wurden ohne Bauvorhabensmeldung neu erfasste Objekte zugerechnet. Da diese Zurechnung einerseits auf nicht direkt vergleichbaren Hintergründen und Inhalten beruht, andererseits wegen fehlender Angaben nicht vollständig möglich war, ist die Veränderung der Zeiträume zwischen 2010 und 2011 nicht ausreichend interpretierbar. Darüber hinaus wurden in Wien wegen fehlender Informationen viele nicht korrekte zeitliche Zuordnungen zum Berichtsjahr 2008 vorgenommen.

Anhang H:

Exploreal Executive Summary Q2/2022 (Exploreal, 2022)

11
Q2 | 2022

EXECUTIVE UPDATE



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

EXECUTIVE UPDATE

Wiener Wohnungsmarkt

Der mittlere Angebotspreis ist im Vergleich zum Vorquartal um rund 9,6 % auf 6.741 €/m² gestiegen.

Der mittlere Verkaufspreis von Eigentumswohnungen ist im Zeitraum von 07.21-06.22 im Vergleich zum vorherigen Zeitraum 04.21-03.22 gleichgeblieben und liegt bei 5.732 €/m². Der Preis von freifinanzierten Mietwohnungen hat sich im Vergleich zum Vorquartal nicht wesentlich verändert und beträgt nun 13,57 €/m². Der mittlere Grundkostenanteil liegt momentan bei 1.391 €/m².

Highlights im Detail

- Die höchste Absorptionsrate ist mit ca. 21 % weiterhin im 12. Bezirk zu finden, gefolgt vom 16. Bezirk mit einer Rate von 16 %. Im 3. Bezirk ist die Rate etwa 5 % auf 15 % angestiegen. Die niedrigsten Raten sind unverändert im 17., 10. und 11. Bezirk zu finden.
- Bei der Absorptionsrate nach Preissegmenten liegt die Nachfrage in den Segmenten der 200.000 € bis 300.000 € Wohnungen und der Wohnungen < 200.000 € mit etwa 13% nahezu gleichauf.
- Bezogen auf die Bevölkerungszahl gemäß Statistik Austria zum Jahresbeginn 2022 sind bei weitem die meisten Wohnungen im 22. Bezirk am Markt mit 17,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner*innen.

Ø aktueller Angebotspreis
6.741 €/m²
von 4.033 Wohnungen

Ø Verkaufspreis 07.21-06.22
5.732 €/m²
von 2.493 Wohnungen

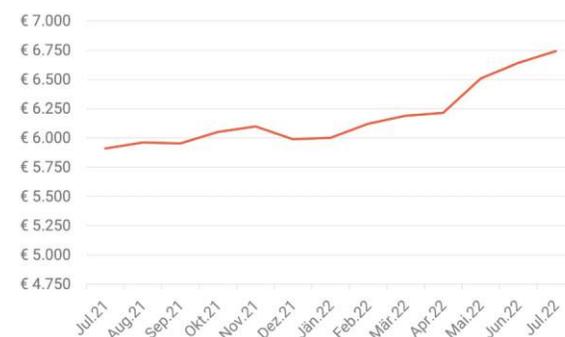
Ø Angebotspreis Anleger
5.712 €/m²
von 1.552 Wohnungen

Ø Verkaufspreis Anleger
5.706 €/m²
von 675 Wohnungen

Ø Nettomiete
13,57 €/m²
von 5.198 Wohnungen

Ø Grundkostenanteil
1.391 €/m²
von 232 Projekten

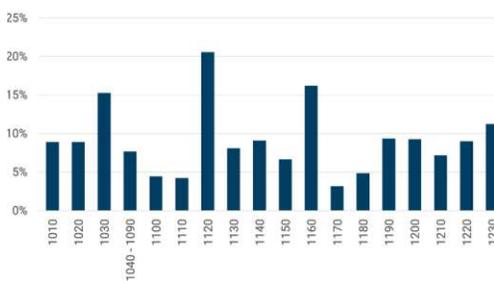
Preisentwicklung von Wohnungen im Angebot



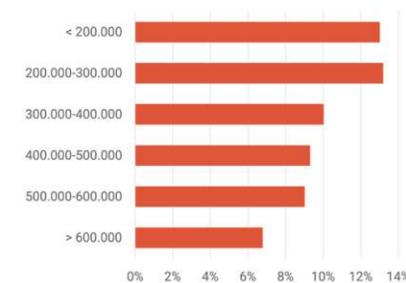
ABSORPTIONSRATE

Wie viel Prozent der aktuell angebotenen Eigentumswohnungen werden voraussichtlich pro Monat verwertet

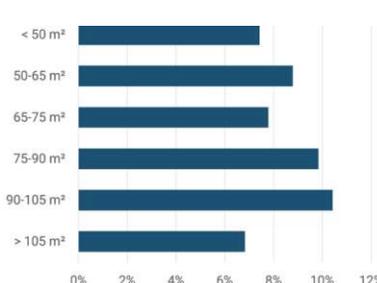
NACH BEZIRKEN



NACH KAUFPREIS



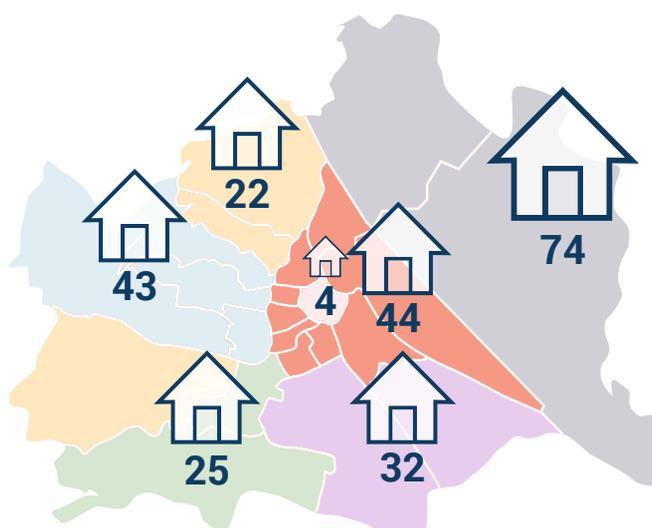
NACH GRÖSSE



Bezirk	Projekte	Whg.	Ø*
1.	4	29	1,8
2.	6	1011	9,7
3.	12	1235	13,2
4.	3	93	2,8
5.	3	38	0,7
6.	4	98	3,2
7.	6	150	4,8
8.	3	37	1,5
9.	2	30	0,7
10.	25	1598	7,5
11.	7	551	5,2
12.	11	608	6,2

Bezirk	Projekte	Whg.	Ø*
13.	6	298	5,5
14.	16	735	7,9
15.	8	136	1,8
16.	8	150	1,5
17.	11	269	4,8
18.	7	168	3,3
19.	9	70	0,9
20.	5	575	6,8
21.	22	850	4,8
22.	52	3607	17,7
23.	14	793	6,9

* Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen



Quellen: Auswertungen aus EXPLOREAL, Datenstand 01.07.2022 (Periode 01.07.2021 - 30.06.2022)

1. Aktuelle Keyfacts: Angebotspreise im Eigentum gemäß aktuellem Angebot am Markt, Angebotspreise Miete freifinanziert gemäß erfasster Mietpreispunkte des letzten Jahres, Verkaufspreise mit Kaufvertragsdatum des letzten Jahres, Grundkostenanteil von Ankäufen der letzten 3 Jahre. Alle Werte sind Medianwerte.

2. Im Fokus: Die Absorptionsrate ist das Verhältnis der im letzten Jahr durchschnittlich pro Monat verkauften Wohnungen zu den Eigentumswohnungen, die aktuell am Markt verfügbar sind.

3. Neue Projekte: In EXPLOREAL erfasste Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn des letzten Jahres. Einwohner zum Jahresbeginn 2022 gem. Statistik Austria.

EXECUTIVE UPDATE

Niederösterreichischer Wohnungsmarkt

Ø aktueller Angebotspreis

4.405 €/m²

von 1.685 Wohnungen

Ø Verkaufspreis 07.21-06.22

3.836 €/m²

von 943 Wohnungen

Ø Angebotspreis Anleger

4.129 €/m²

von 414 Wohnungen

Ø Verkaufspreis Anleger

3.561 €/m²

von 242 Wohnungen

Ø Nettomiete

9,77 €/m²

von 1.330 Wohnungen

Ø Grundkostenanteil

477 €/m²

von 58 Projekten

Der mittlere Angebotspreis ist im Vergleich zum Vorquartal um rund 3,5 % auf 4.405 €/m² gestiegen. Der mittlere Verkaufspreis von Eigentumswohnungen hat im Zeitraum von 07.21-06.22 im Vergleich zur Periode 04.21-03.22 um 2,8 % zugelegt. Die Nettomiete für freifinanzierten Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorquartal nicht wesentlich verändert und beträgt nun 9,77 €/m². Der mittlere Grundkostenanteil liegt momentan bei 477 €/m².

Highlights im Detail

- Bei der Absorptionsrate nach Kaufpreis werden nun die Wohnungen im Preissegment < 200.000 € am stärksten nachgefragt.
- Die Absorptionsrate nach Wohnungsgröße ist momentan in der Größenklasse 50-65 m² am größten.
- Im Industrieviertel befinden sich mit 98 Projekte weiterhin die meisten Projekte in der Vermarktung. Der höchste Wert an Wohnungen pro 1.000 Einwohner*innen ist momentan in St. Pölten (Stadt) zu finden (12 Wohnungen).

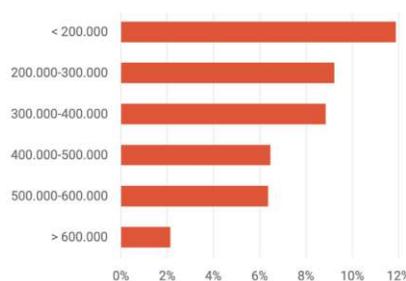
Preisentwicklung von Wohnungen im Angebot



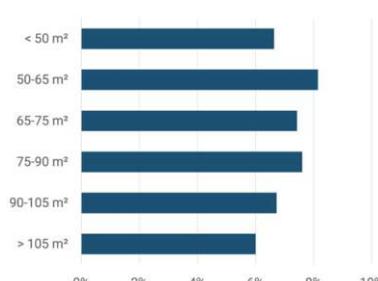
ABSORPTIONSRATE

Wie viel Prozent der aktuell angebotenen Eigentumswohnungen werden voraussichtlich pro Monat verwertet

NACH KAUFPREIS

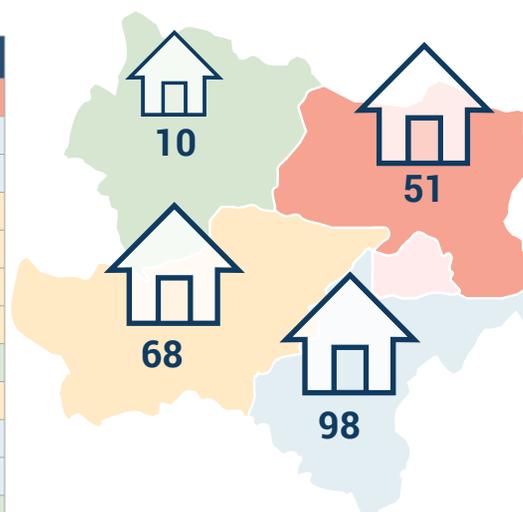


NACH GRÖSSE



Bezirk	Projekte	Whg.	Ø*
Amstetten	13	240	2,1
Baden	24	468	3,2
Bruck / Leitha	12	350	3,3
Gänserndorf	10	249	2,3
Gmünd	-	-	-
Hollabrunn	9	197	3,8
Horn	2	14	0,5
Korneuburg	15	451	4,9
Krems (Stadt)	2	21	0,8
Krems-Land	5	105	1,9
Lilienfeld	-	-	-
Melk	13	197	2,5

Bezirk	Projekte	Whg.	Ø*
Mistelbach	10	117	1,5
Mödling	13	365	3,1
Neunkirchen	9	138	1,6
St Pölten-Land	21	513	3,9
St Pölten (Stadt)	11	682	12,1
Scheibbs	4	50	1,2
Tulln	23	457	4,3
Waidhofen / Thaya	1	12	0,5
Waidhofen / Ybbs	-	-	-
Wr Neustadt-Land	14	220	2,8
Wr Neustadt (Stadt)	13	545	11,6
Zwettl	3	22	0,5



*Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen

Quellen: Auswertungen aus EXPLOREAL, Datenstand 01.07.2022 (Periode 01.07.2021 - 30.06.2022)

1. Aktuelle Keyfacts: Angebotspreise im Eigentum gemäß aktuellem Angebot am Markt, Angebotspreise Miete freifinanziert gemäß erfasster Mietpreispunkte des letzten Jahres, Verkaufspreise mit Kaufvertragsdatum des letzten Jahres, Grundkostenanteil von Ankäufen der letzten 3 Jahre. Alle Werte sind Medianwerte.

2. Im Fokus: Die Absorptionsrate ist das Verhältnis der im letzten Jahr durchschnittlich pro Monat verkauften Wohnungen zu den Eigentumswohnungen, die aktuell am Markt verfügbar sind.

3. Neue Projekte: In EXPLOREAL erfasste Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn des letzten Jahres. Einwohner zum Jahresbeginn 2022 gem. Statistik Austria.

EXECUTIVE UPDATE

Burgenländischer Wohnungsmarkt

Der mittlere Angebotspreis hat sich im Vergleich zum Vorquartal nicht wesentlich verändert und liegt nun bei 6.286 €/m². Der mittlere Verkaufspreis von Eigentumswohnungen ist im Zeitraum von 07.21-06.22 im Vergleich zum vorherigen Zeitraum 04.21-03.22 gleichgeblieben. Der Preis von freifinanzierten Mietwohnungen hat sich im Vergleich zum Vorquartal nicht wesentlich verändert und beträgt nun 6,68 €/m².

Highlights im Detail

- Die höchsten mittleren Angebotspreise werden momentan im Bezirk Neusiedl am See mit 6.668 €/m² angeboten.
- Die meisten Projekte (59) sind derzeit im Mittel- und Südburgenland in der Vermarktung.
- Die meisten Wohnungen pro 1.000 Einwohner*innen sind in Eisenstadt (Stadt) am Markt (ca. 7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner*innen).

Ø aktueller Angebotspreis

6.286 €/m²

von 140 Wohnungen

Ø Verkaufspreis 07.21-06.22

3.803 €/m²

von 23 Wohnungen

Ø Angebotspreis Anleger

3.361 €/m²

von 7 Wohnungen

Ø Verkaufspreis Anleger

2.455 €/m²

von 12 Wohnungen

Ø Nettomiete

6,68 €/m²

von 120 Wohnungen

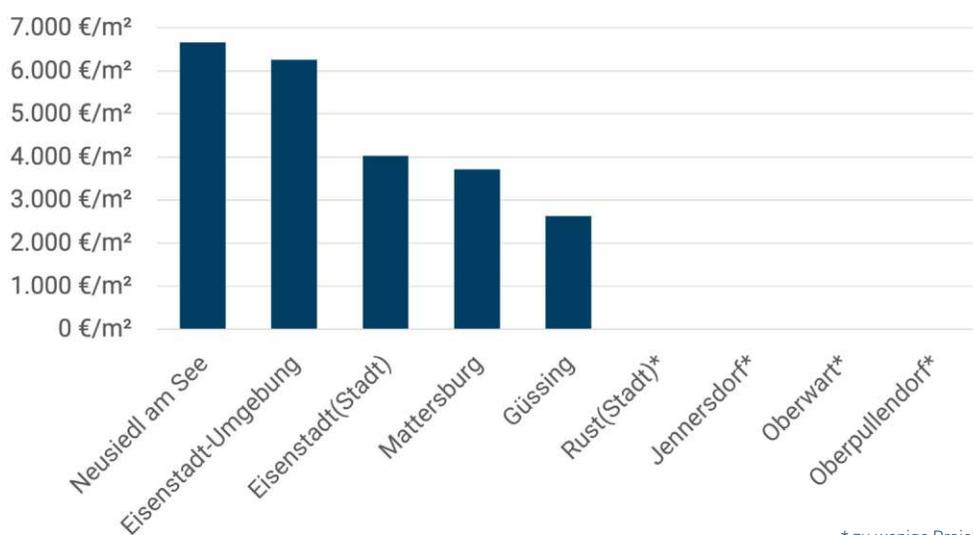
Ø Grundkostenanteil

251 €/m²

von 6 Projekten

1. AKTUELLE KEYFACTS BGLD

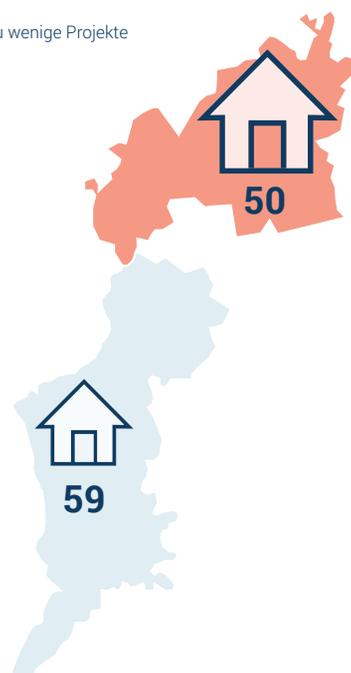
MITTLERE M²-PREISE NACH BEZIRKEN



* zu wenige Projekte

Bezirk	Projekte	Whg.	Ø*
Eisenstadt (Stadt)	7	103	6,8
Eisenstadt-Umgebung	12	156	3,5
Güssing	12	68	2,6
Jennersdorf	4	32	1,9
Mattersburg	12	120	3,0
Neusiedl am See	19	189	3,1
Oberpullendorf	18	91	2,4
Oberwart	25	227	4,2
Rust	-	-	-

*Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen



2. IM FOKUS BGLD

3. NEUE PROJEKTE BGLD

Quellen: Auswertungen aus EXPLOREAL, Datenstand 01.07.2022 (Periode 01.07.2021 - 30.06.2022)

1. Aktuelle Keyfacts: Angebotspreise im Eigentum gemäß aktuellem Angebot am Markt, Angebotspreise Miete freifinanziert gemäß erfasster Mietpreispunkte des letzten Jahres, Verkaufspreise mit Kaufvertragsdatum des letzten Jahres, Grundkostenanteil von Ankäufen der letzten 3 Jahre. Alle Werte sind Medianwerte.

2. Im Fokus: Angebotspreise gemäß aktuellem Angebot am Markt (Median).

3. Neue Projekte: In EXPLOREAL erfasste Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn des letzten Jahres. Einwohner zum Jahresbeginn 2022 gem. Statistik Austria.

EXECUTIVE UPDATE

Oberösterreichischer Wohnungsmarkt

Ø aktueller Angebotspreis
4.185 €/m²
von 1.524 Wohnungen

Ø Verkaufspreis 07.21-06.22
3.851 €/m²
von 640 Wohnungen

Ø Angebotspreis Anleger
3.793 €/m²
von 317 Wohnungen

Ø Verkaufspreis Anleger
3.612 €/m²
von 101 Wohnungen

Ø Nettomiete
7,56 €/m²
von 888 Wohnungen

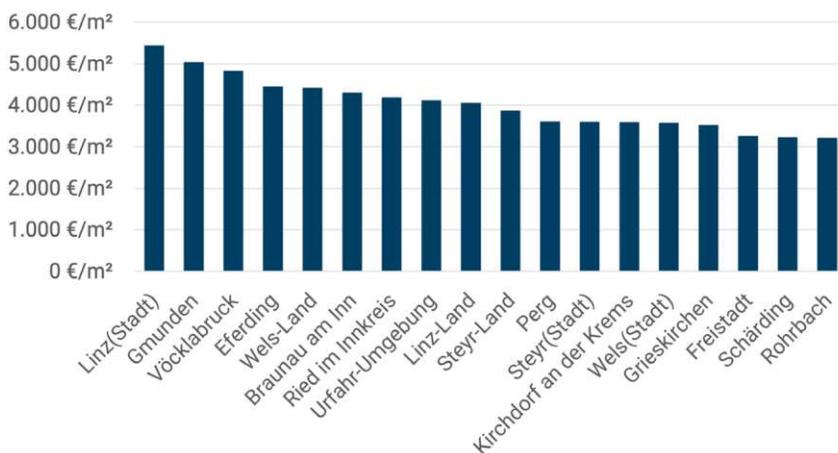
Ø Grundkostenanteil
470 €/m²
von 48 Projekten

Der mittlere Angebotspreis ist im Vergleich zum Vorquartal um **rund 4,9 % auf 4.185 €/m² gestiegen**. Der mittlere Verkaufspreis von Eigentumswohnungen hat im Zeitraum von 07.21-06.22 im Vergleich zur Periode 04.21-03.22 um 11,4 % zugelegt. Der Preis von freifinanzierten Mietwohnungen hat sich im Vergleich zum Vorquartal nicht wesentlich verändert und beträgt 7,56 €/m².

Highlights im Detail

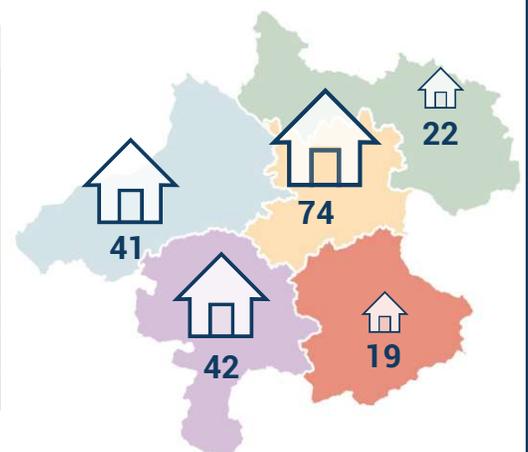
- Der höchste mittlere Angebotspreis von Neubaueigentumswohnungen nach Bezirken liegt nach wie vor im Bezirk Linz (Stadt) mit 5.450 €/m², gefolgt von Gmunden mit 5.037 €/m². Der niedrigste durchschnittliche Angebotspreis wird momentan im Bezirk Rohrbach mit 3.216 €/m² angeboten.
- In der Region Linz-Wels (Oberösterreichischer Zentralraum) befinden sich auch weiterhin die meisten Bauträgerprojekte am Markt (74 Projekte).
- Bezogen auf die Bevölkerung pro 1.000 Einwohner*innen sind mit ca. 5 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern*innen die meisten Wohnungen in Gmunden und in Wels (Stadt) in die Vermarktung gekommen.

MITTLERE M²-PREISE NACH BEZIRKEN



Bezirk	Projekte	Whg.	Ø*	Bezirk	Projekte	Whg.	Ø*
Braunau am Inn	19	273	2,5	Ried im Innkreis	9	219	3,5
Eferding	1	73	2,2	Rohrbach	4	75	1,3
Freistadt	8	121	1,8	Schärding	8	163	2,8
Gmunden	15	481	4,7	Steyr (Stadt)	3	12	0,3
Grieskirchen	5	75	1,1	Steyr-Land	8	166	2,7
Kirchdorf a.d. Krems	8	104	1,8	Urfahr-Umgebung	9	201	2,3
Linz (Stadt)	25	765	3,7	Vöcklabruck	27	443	3,2
Linz-Land	19	485	3,2	Wels (Stadt)	9	334	5,3
Perg	8	149	2,1	Wels-Land	13	251	3,3

* Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen



Quellen: Auswertungen aus EXPLOREAL, Datenstand 01.07.2022 (Periode 01.07.2021 - 30.06.2022)

1. Aktuelle Keyfacts: Angebotspreise im Eigentum gemäß aktuellem Angebot am Markt, Angebotspreise Miete freifinanziert gemäß erfasster Mietpreispunkte des letzten Jahres, Verkaufspreise mit Kaufvertragsdatum des letzten Jahres, Grundkostenanteil von Ankäufen der letzten 3 Jahre. Alle Werte sind Medianwerte.

2. Im Fokus: Angebotspreise gemäß aktuellem Angebot am Markt (Median).

3. Neue Projekte: In EXPLOREAL erfasste Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn des letzten Jahres. Einwohner zum Jahresbeginn 2022 gem. Statistik Austria.

EXECUTIVE UPDATE

Salzburger Wohnungsmarkt

Ø aktueller Angebotspreis
6.037 €/m²
von 401 Wohnungen

Ø Verkaufspreis 07.21-06.22
5.634 €/m²
von 315 Wohnungen

Ø Angebotspreis Anleger
7.174 €/m²
von 9 Wohnungen

Ø Verkaufspreis Anleger
5.459 €/m²
von 77 Wohnungen

Ø Nettomiete
16,24 €/m²
von 35 Wohnungen

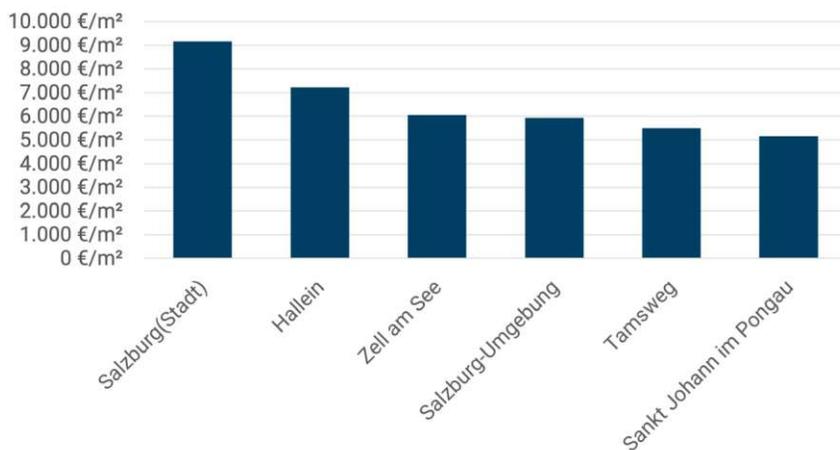
Ø Grundkostenanteil
1.151 €/m²
von 42 Projekten

Der mittlere Angebotspreis in Salzburg im Vergleich zum Vorquartal um rund 9,7 % auf 6.037 €/m² gestiegen. Der mittlere Verkaufspreis von Eigentumswohnungen ist im Zeitraum von 07.21-06.22 im Vergleich zur vorherigen Periode in etwa gleichgeblieben bei 5.634 €/m². Der Preis von freifinanzierten Mietwohnungen ist um 17,3 % gestiegen und liegt nun bei 16,24 €/m². Der mittlere Grundkostenanteil beträgt momentan 1.151 €/m².

Highlights im Detail

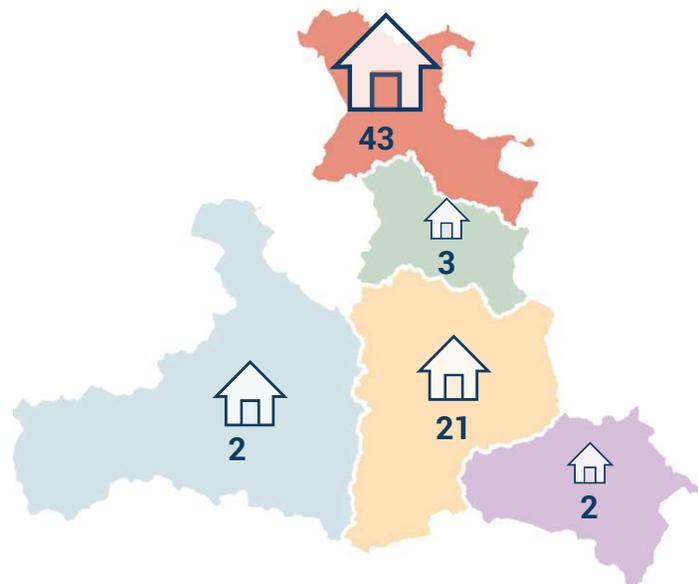
- Der höchste mittlere Angebotspreis bei Neubaueigentumswohnungen nach Bezirken liegt weiterhin im Bezirk Salzburg (Stadt) aktuell bei 9.170 €/m² (+ 5,1 % im Vergleich zur vorherigen Betrachtungsperiode) und somit um fast 2.000 € über dem mittleren Angebotspreis im Bezirk Hallein.
- Die meisten Projekte befinden sich weiterhin im Flachgau am Markt (43).
- Bezogen auf die Bevölkerung pro 1.000 Einwohner*innen sind im letzten Jahr mit ca. 5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner*innen die meisten Wohnungen in St. Johann im Pongau in die Vermarktung gekommen.

MITTLERE M²-PREISE NACH BEZIRKEN



Bezirk	Projekte	Whg.	Ø*
Hallein	3	84	1,4
Salzburg (Stadt)	17	137	0,9
Salzburg-Umgebung	26	466	3,0
St. Johann im Pongau	21	396	4,8
Tamsweg	2	11	0,5
Zell am See	14	122	1,4

* Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen



Quellen: Auswertungen aus EXPLOREAL, Datenstand 01.07.2022 (Periode 01.07.2021 - 30.06.2022)

1. Aktuelle Keyfacts: Angebotspreise im Eigentum gemäß aktuellem Angebot am Markt, Angebotspreise Miete freifinanziert gemäß erfasster Mietpreispunkte des letzten Jahres, Verkaufspreise mit Kaufvertragsdatum des letzten Jahres, Grundkostenanteil von Ankäufen der letzten 3 Jahre. Alle Werte sind Medianwerte.

2. Im Fokus: Angebotspreise gemäß aktuellem Angebot am Markt (Median).

3. Neue Projekte: In EXPLOREAL erfasste Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn des letzten Jahres. Einwohner zum Jahresbeginn 2022 gem. Statistik Austria.

EXECUTIVE UPDATE

Kärntner Wohnungsmarkt

Der mittlere Angebotspreis hat sich im Vergleich zum Vorquartal nicht wesentlich verändert und beträgt nun 5.063 €/m². Der mittlere Verkaufspreis von Eigentumswohnungen ist im Zeitraum von 07.21-06.22 im Vergleich zum vorherigen Zeitraum 04.21-03.22 gleichgeblieben. Der Preis von freifinanzierten Mietwohnungen hat sich im Vergleich zum Vorquartal nicht wesentlich verändert und beträgt nun 9,19 €/m². Der mittlere Grundkostenanteil liegt momentan bei 492 €/m².

Highlights im Detail

- Der höchste mittlere Angebotspreis bei Neubaueigentumswohnungen nach Bezirken liegt aktuell bei 7.604 €/m² im Bezirk Feldkirchen, gefolgt von Klagenfurt-Land mit 6.304 €/m².
- In der Region Klagenfurt und Umgebung befinden sich momentan die meisten Projekte (35) am Markt.
- Bezogen auf die Bevölkerung pro 1.000 Einwohner*innen sind im letzten Jahr mit 7,6 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern*innen die meisten Wohneinheiten in Klagenfurt (Stadt) in die Vermarktung gekommen.

Ø aktueller Angebotspreis

5.063 €/m²

von 716 Wohnungen

Ø Verkaufspreis 07.21-06.22

4.109 €/m²

von 361 Wohnungen

Ø Angebotspreis Anleger

4.553 €/m²

von 114 Wohnungen

Ø Verkaufspreis Anleger

3.888 €/m²

von 106 Wohnungen

Ø Nettomiete

9,19 €/m²

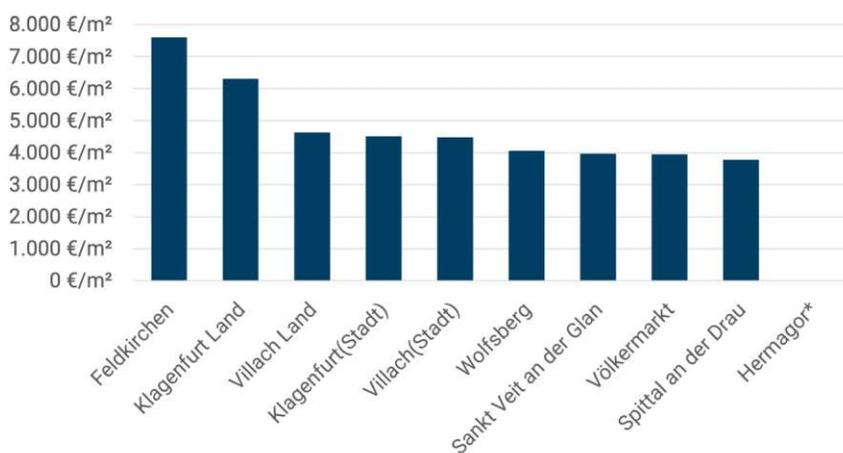
von 296 Wohnungen

Ø Grundkostenanteil

492 €/m²

von 35 Projekten

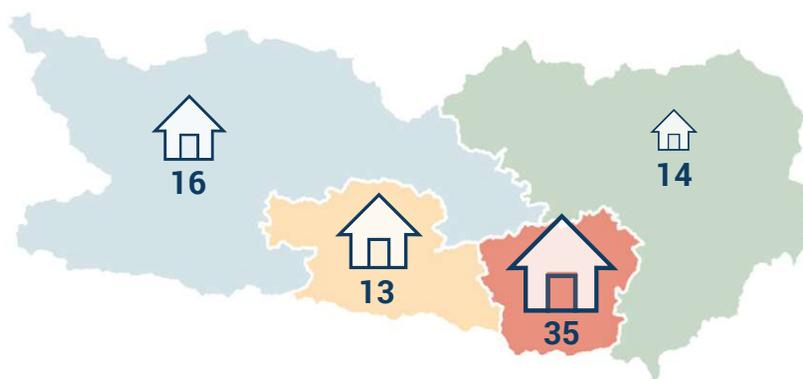
MITTLERE M²-PREISE NACH BEZIRKEN



* zu wenige Projekte

Bezirk	Projekte	Whg.	Ø*
Feldkirchen	2	10	0,3
Hermagor	-	-	-
Klagenfurt Land	18	220	3,6
Klagenfurt (Stadt)	17	783	7,6
Sankt Veit an der Glan	6	72	1,3
Spittal an der Drau	13	157	2,1
Villach Land	3	22	0,3
Villach (Stadt)	10	236	3,6
Völkermarkt	5	36	0,9
Wolfsberg	3	31	0,6

* Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen



Quellen: Auswertungen aus EXPLOREAL, Datenstand 01.07.2022 (Periode 01.07.2021 - 30.06.2022)

1. Aktuelle Keyfacts: Angebotspreise im Eigentum gemäß aktuellem Angebot am Markt, Angebotspreise Miete freifinanziert gemäß erfasster Mietpreispunkte des letzten Jahres, Verkaufspreise mit Kaufvertragsdatum des letzten Jahres, Grundkostenanteil von Ankäufen der letzten 3 Jahre. Alle Werte sind Medianwerte.

2. Im Fokus: Angebotspreise gemäß aktuellem Angebot am Markt (Median).

3. Neue Projekte: In EXPLOREAL erfasste Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn des letzten Jahres. Einwohner zum Jahresbeginn 2022 gem. Statistik Austria.

EXECUTIVE UPDATE

Tiroler Wohnungsmarkt

Ø aktueller Angebotspreis
6.101 €/m²
von 688 Wohnungen

Ø Verkaufspreis 07.21-06.22
4.676 €/m²
von 587 Wohnungen

Ø Angebotspreis Anleger
8.349 €/m²
von 30 Wohnungen

Ø Verkaufspreis Anleger
5.481 €/m²
von 165 Wohnungen

Ø Nettomiete
11,22 €/m²
von 143 Wohnungen

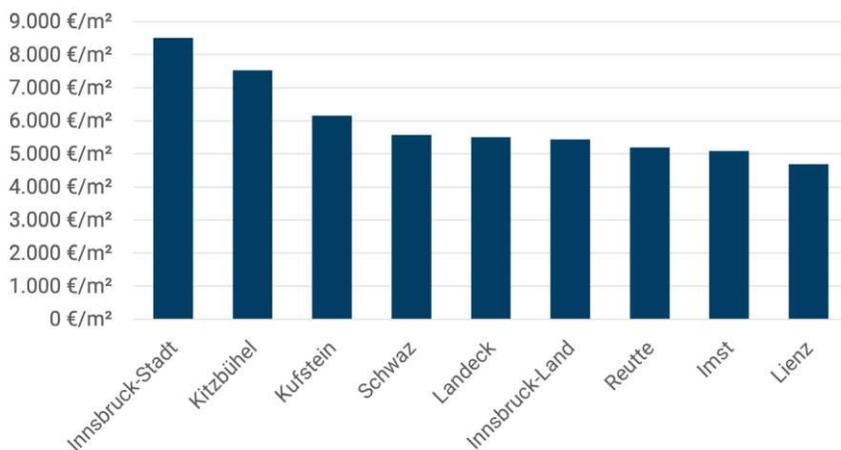
Ø Grundkostenanteil
1.045 €/m²
von 49 Projekten

Der mittlere Angebotspreis ist im Vergleich zum Vorquartal um rund 2,1 % auf 6.101 €/m² gestiegen. Der mittlere Verkaufspreis von Eigentumswohnungen hat im Zeitraum von 07.21-06.22 im Vergleich zur Periode 04.21-03.22 um 3,0 % zugelegt. Der Preis von freifinanzierten Mietwohnungen ist um 17,0 % gesunken und liegt nun bei 11,22 €/m². Der mittlere Grundkostenanteil liegt momentan bei 1.045 €/m².

Highlights im Detail

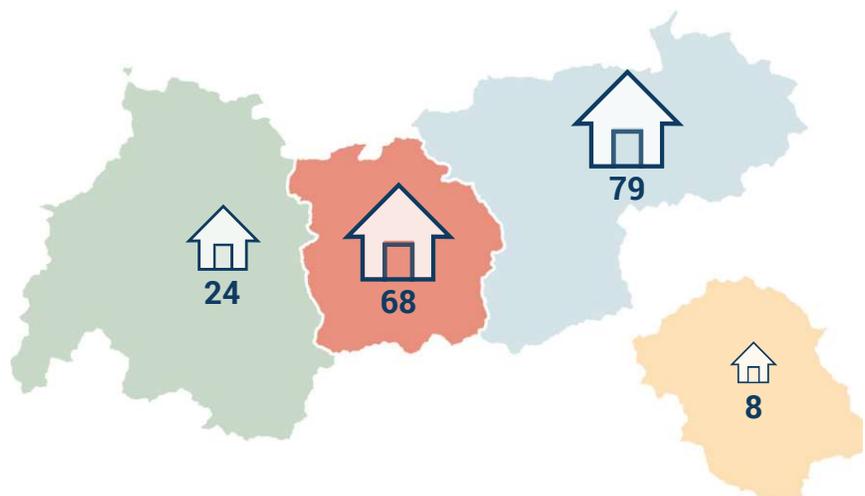
- Der höchste mittlere Angebotspreis bei Neubaueigentumswohnungen nach Bezirken liegt aktuell bei 8.508 €/m² in Innsbruck-Stadt, gefolgt von Kitzbühel mit 7.530 €/m².
- In der Region Tiroler Umland befinden sich momentan die meisten Projekte (79) am Markt.
- Bezogen auf die Bevölkerung pro 1.000 Einwohner*innen sind im letzten Jahr mit knapp 5 Wohnungen pro 1.000 Einwohnern*innen die meisten Wohneinheiten in Kufstein in die Vermarktung gekommen.

MITTLERE M²-PREISE NACH BEZIRKEN



Bezirk	Projekte	Whg.	Ø*
Imst	11	90	1,5
Innsbruck-Land	40	485	2,7
Innsbruck-Stadt	28	580	4,4
Kitzbühel	24	249	3,8
Kufstein	30	528	4,7
Landeck	8	90	2,0
Lienz	8	162	3,3
Reutte	5	63	1,9
Schwaz	25	367	4,3

* Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen



Quellen: Auswertungen aus EXPLOREAL, Datenstand 01.07.2022 (Periode 01.07.2021 - 30.06.2022)

1. Aktuelle Keyfacts: Angebotspreise im Eigentum gemäß aktuellem Angebot am Markt, Angebotspreise Miete freifinanziert gemäß erfasster Mietpreispunkte des letzten Jahres, Verkaufspreise mit Kaufvertragsdatum des letzten Jahres, Grundkostenanteil von Ankäufen der letzten 3 Jahre. Alle Werte sind Medianwerte.

2. Im Fokus: Angebotspreise gemäß aktuellem Angebot am Markt (Median).

3. Neue Projekte: In EXPLOREAL erfasste Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn des letzten Jahres. Einwohner zum Jahresbeginn 2022 gem. Statistik Austria.

EXECUTIVE UPDATE

Vorarlberger Wohnungsmarkt

Ø aktueller Angebotspreis
6.049 €/m²
von 653 Wohnungen

Ø Verkaufspreis 07.21-06.22
5.642 €/m²
von 263 Wohnungen

Ø Angebotspreis Anleger
n.a.

Ø Verkaufspreis Anleger
5.090 €/m²
von 37 Wohnungen

Ø Nettomiete
13,05 €/m²
von 197 Wohnungen

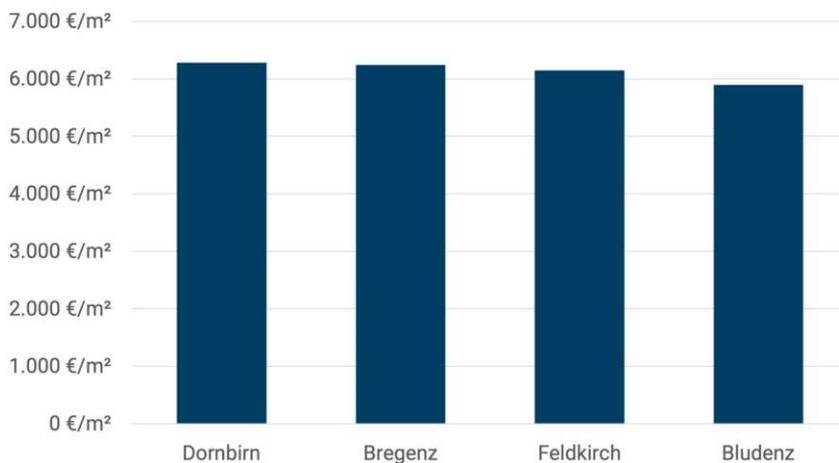
Ø Grundkostenanteil
1.270 €/m²
von 35 Projekten

Der mittlere Angebotspreis hat sich im Vergleich zum Vorquartal nicht wesentlich verändert und beträgt nun **6.049 €/m²**. Der mittlere Verkaufspreis von Eigentumswohnungen hat sich im Zeitraum von 07.21-06.22 im Vergleich zur Periode 04.21-03.22 um 6.2 % erhöht. Der Preis von freifinanzierten Mietwohnungen ist um 3.5 % gesunken und liegt nun bei 13,05 €/m². Der mittlere Grundkostenanteil liegt momentan bei 1.270 €/m².

Highlights im Detail

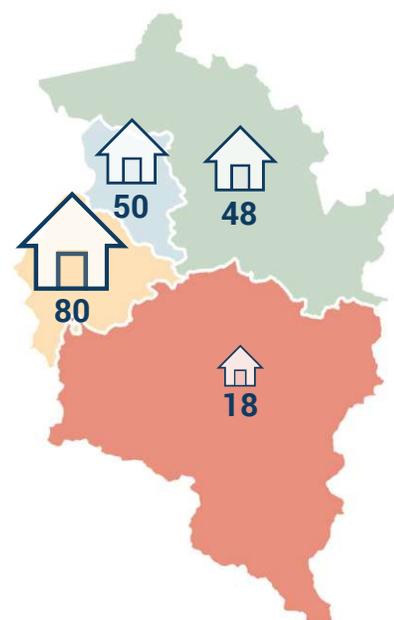
- Der höchste mittlere Angebotspreis bei Neubaueigentumswohnungen nach Bezirken liegt aktuell mit 6.281 €/m² in Dornbirn nahezu gleichauf mit Bregenz (6.245 €/m²).
- In der Region Feldkirch befinden sich momentan die meisten Projekte (80) auf dem Markt.
- Bezogen auf die Bevölkerung pro 1.000 Einwohner*innen sind im letzten Jahr die meisten Wohneinheiten in Dornbirn (12,4) und Feldkirch (12) in die Vermarktung gekommen.

MITTLERE M²-PREISE NACH BEZIRKEN



Bezirk	Projekte	Whg.	Ø*
Bludenz	19	310	4,8
Bregenz	48	1121	8,2
Dornbirn	50	1123	12,4
Feldkirch	80	1323	12,0

* Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen



Quellen: Auswertungen aus EXPLOREAL, Datenstand 01.07.2022 (Periode 01.07.2021 - 30.06.2022)

1. Aktuelle Keyfacts: Angebotspreise im Eigentum gemäß aktuellem Angebot am Markt, Angebotspreise Miete freifinanziert gemäß erfasster Mietpreispunkte des letzten Jahres, Verkaufspreise mit Kaufvertragsdatum des letzten Jahres, Grundkostenanteil von Ankäufen der letzten 3 Jahre. Alle Werte sind Medianwerte.

2. Im Fokus: Angebotspreise gemäß aktuellem Angebot am Markt (Median).

3. Neue Projekte: In EXPLOREAL erfasste Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn des letzten Jahres. Einwohner zum Jahresbeginn 2022 gem. Statistik Austria.



The Shore
Kuchelauer Hafenstraße 98,
1190 Wien
Q4 2022
WK-Development GmbH
Status: Vermarktung gestartet

125 Wohnungen Eigentum Neubau
freifinanziert,
176 PKW-Stellplätze,
23 Motorrad-Stellplätze,
65 Wohnungen bereits verwertet
(52%) - 44 bereits verbüchert

Angebot:
Eigennutzer: Ø 9.540 €/m²
(118 Wohnungen)

Verkauf:
Eigennutzer: Ø 9.340 €/m²
(28 Wohnungen)
Anleger: Ø 7.340 €/m²
(16 Wohnungen)

Zielgruppe:
Privatpersonen im Alter von 20
bis 71 Jahren, 4 Unternehmen

Bau- und Ausstattungsqualität:
hochwertig (250 Punkte)

Geschätzte Herstellungskosten:
64.839.067 € (3.758 €/m²)



Quelle: www.theshore.at



Sonnenweiher
Seebarnner Straße,
3484 Grafenwörth
2025
VI-Engineers Bauträger GmbH
& Co KG
Status: Vermarktung gestartet

36 Wohnungen, 170 Reihenhäuser,
Doppelhaushälften und EFH
Eigentum Neubau freifinanziert
376 PKW-Stellplätze,
15 von 206 Wohneinheiten bereits
verwertet (7%)

Angebot:
Eigennutzer: Ø 4.548 €/m²
(64 Wohneinheiten)

Verkauf:
Noch nicht verbüchert



Quelle: www.sonnenweiher.at

ENTWICKLUNG GRUNDKOSTENANTEIL WIEN & GRAZ nach Ankaufsjahr



WAS HAT SICH BEI EXPLOREAL GETAN?

Seit Anfang Juni ist EXPLOREAL Classic+, unser neues Statistiktool, als Erweiterung der bestehenden EXPLOREAL Applikation verfügbar. Mit diesem Tool ist es erstmals möglich, ganz einfach auf Knopfdruck für jede selbst definierte Region projektübergreifende Auswertungen bis auf Grätzzebene zu erstellen: vom Eruiern der Projektpipeline und Preisentwicklung, dem Bestimmen des optimalen Wohnungsmixes, über das Ableiten von Preisen auf Basis von Wohnungsgrößen und Stockwerkslagen, bis zur Auswahl der richtigen Zielgruppe für die Vermarktung.

EXPLOREAL Classic+ war dabei der Auftakt zum Launch von weiteren hilfreichen Applikationen, die EXPLOREAL noch dieses Jahr veröffentlichen wird. Im Herbst starten wir mit EXPLOREAL Smart, dem Tool für eine rasche Immobilieneinpreisung auf Basis von aktuellen Vergleichswerten (Verkaufs- und Angebotspreise für Miete und Eigentum). Mit EXPLOREAL Search und Search+ folgt dann Ende des Jahres noch eine Applikation zum unkomplizierten Download von Grundbuchsauszügen und Eigentümerdaten, verknüpft mit weiteren standortrelevanten Daten (z.B. für eine professionelle Standortanalyse). Darüber hinaus werden in der + Version auch sämtliche Transaktionen von Immobilien in ganz Österreich zur Verfügung stehen.

Mit diesem positiven Ausblick auf unsere zukünftige Produktpalette, wünschen wir Ihnen einen schönen, erholsamen Sommer!



Bei Fragen und Wünschen nach spezifischeren Auswertungen bzw. Daten für weitere Regionen bitten wir Sie Herrn Stephan Reisinger unter T: +43 660 32 36 808 zu kontaktieren.