

Wie zukunftsfit ist der gemeinnützige Wohnungsneubau –

Ein Vergleich mit dem gewerblichen Segment

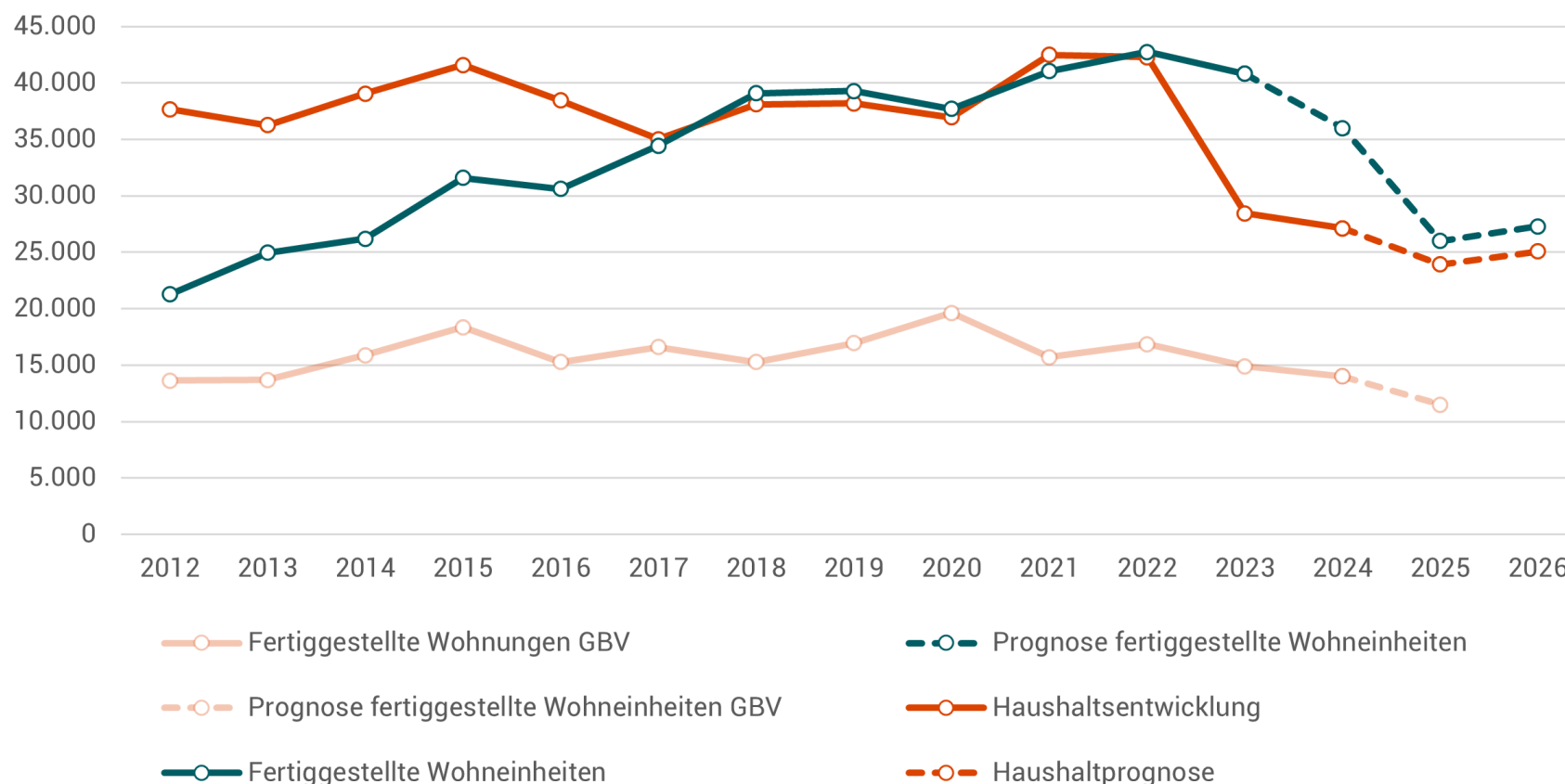
Zukunft Wohnbau -
St. Wolfgang Tage 2025

Alexander Bosak

Geschäftsführer und Gründer

September 2025

Entwicklung Fertigstellungszahlen und Haushalte

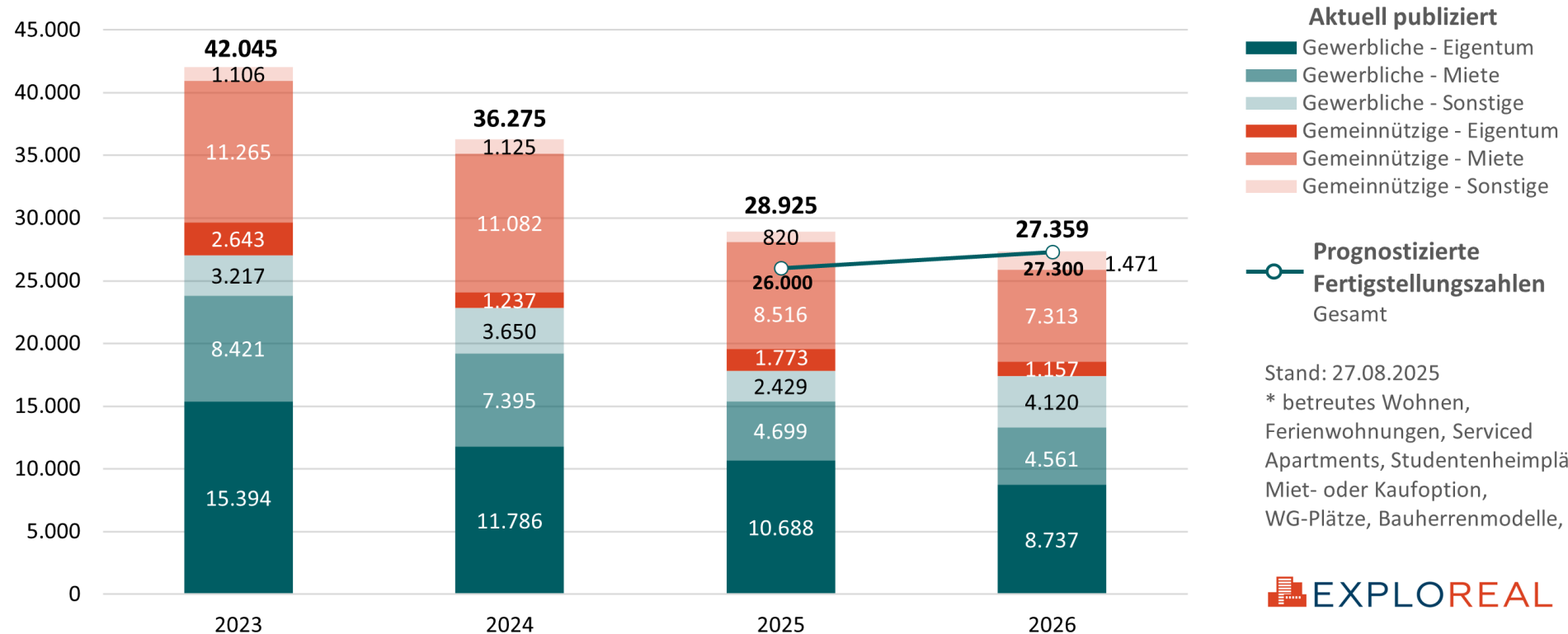


Datenstand: 25.08.2025 | Quelle: GBV, Statistik Austria, Exploreal

Der GBV produziert recht konstant rund 15.000 Wohneinheiten pro Jahr. Durch das niedrige Zinsniveau bis Ende 2021 hat sich eine beträchtliche Schere zwischen den gemeinnützigen und gewerblichen Fertigstellungen aufgetan und die Produktion der gewerblichen Bauträger ist in dieser Zeit immens gestiegen. In den letzten 2-3 Jahren sind die gewerblichen Bauträger wieder auf die Bremse gestiegen und das Produktion normalisiert sich.

Pipeline Österreich

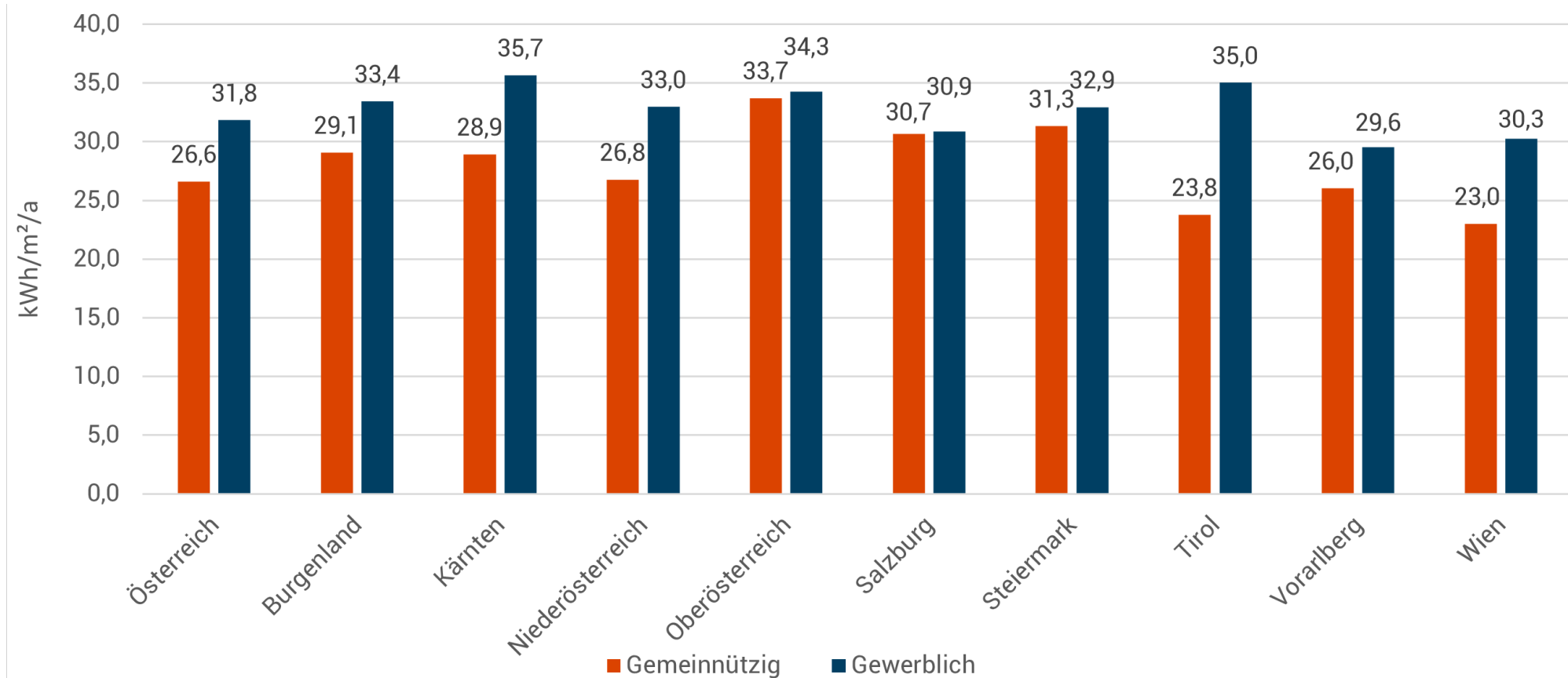
Gemeinnützig vs. Gewerblich



Stand: 27.08.2025
* betreutes Wohnen,
Ferienwohnungen, Serviced
Apartments, Studentenheimplätze,
Miet- oder Kaufoption,
WG-Plätze, Bauherrenmodelle, tba.

Nach dem Rekordjahr 2023 kam es seit 2024 österreichweit zu einem deutlichen Rückgang der Fertigstellungen. Besonders deutlich war der Rückgang bei den gewerblichen Wohneinheiten, sowohl im Eigentum als auch noch stärker bei der freifinanzierten Miete. Der Rückgang bei den gemeinnützigen Wohneinheiten ist nicht ganz so deutlich ausgefallen.

Heizwärmebedarf

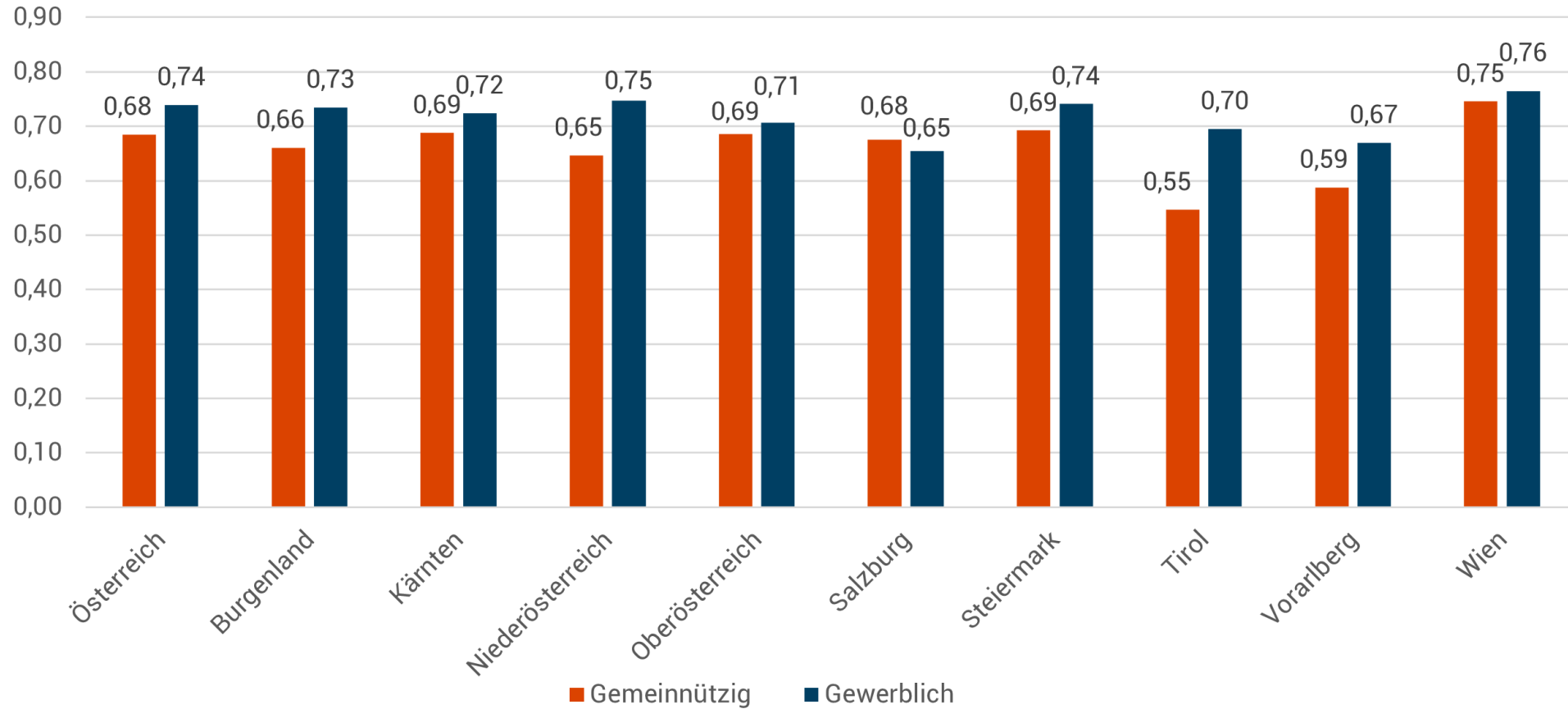


Heizwärmebedarf: gibt an wieviel Energie zur Beheizung des Gebäudes zugeführt werden muss, um eine Temperatur von 20°C zu halten (in Kilowattstunden pro m² im Jahr).

Fertiggestellte und geplante Wohneinheiten in Österreich 2023 bis 2025
in EXPLOREAL mit bekanntem HWB, Stand 18.08.2025

Beim Heizwärmebedarf performen die gemeinnützigen Wohneinheiten österreichweit deutlich besser als die gewerblichen. Im Österreichschnitt liegen die gemeinnützigen Wohneinheiten leicht über dem Niedrigstenergiegebäudestandard (max. 25 kWh/m²/a, laut OIB Richtlinie 6), in Tirol und Wien werden die Anforderungen erfüllt.

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)

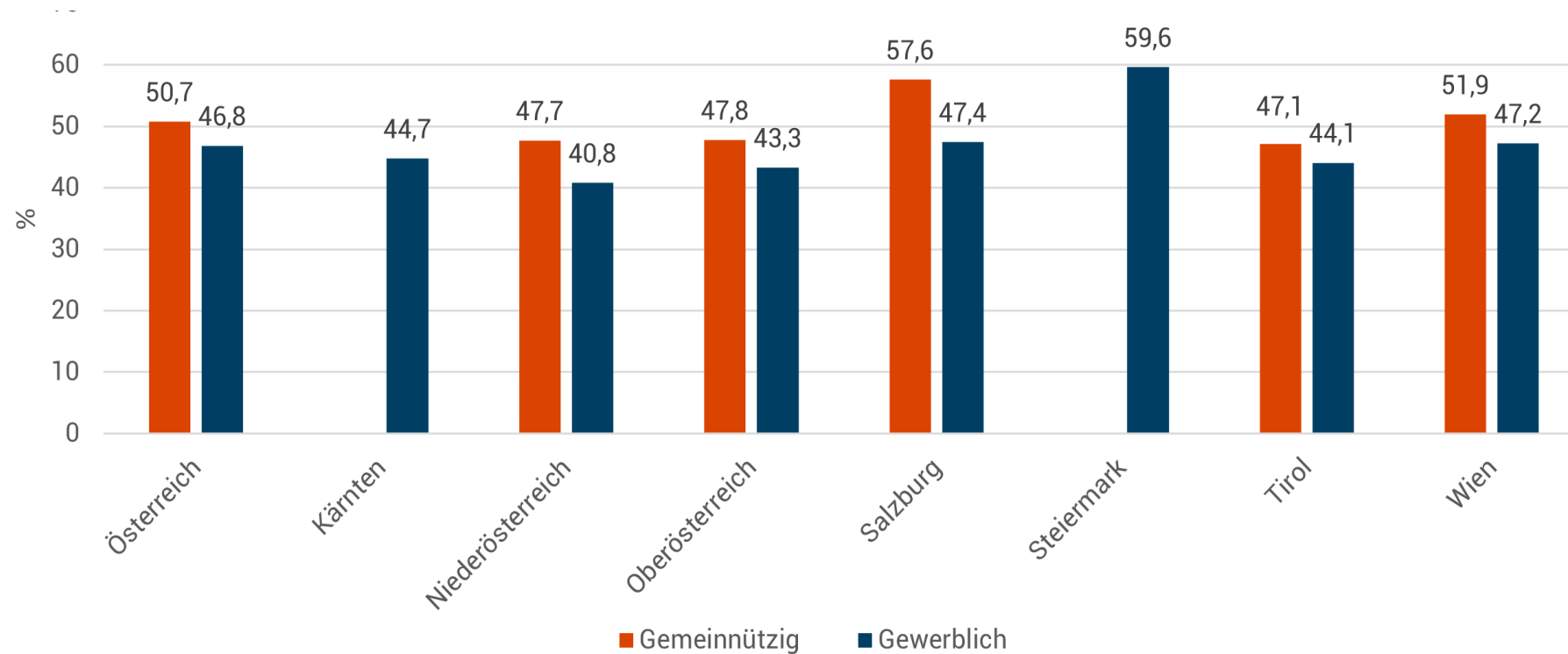


fGEE: Quotient aus dem Energiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf, der den Stand der Technik aus dem Jahr 2007 repräsentiert; wird in der Regel auf einer Skala von 0 bis 1 angegeben, wobei ein niedrigerer Wert eine bessere Energieeffizienz des Gebäudes bedeutet (ein fGEE-Wert von 0 entspricht einem Nullenergiehaus)

Fertiggestellte und geplante Wohneinheiten in Österreich 2023 bis 2025 in EXPLOREAL mit bekanntem fGEE, Stand 18.08.2025

Mit fGEE-Werten von < 0,8 schneiden grundsätzlich alle Bundesländer gut ab, sowohl was die gemeinnützigen als auch die gewerblichen Wohneinheiten betrifft. Bei den gemeinnützigen liegen die Werte – bis auf Salzburg – unter den Werten der gewerblichen. Besonders gut schneiden die westlichen Bundesländer Tirol und Vorarlberg ab mit fGEE Werten von nur 0,55 bzw. 0,59.

Anteil Primärenergiebedarf erneuerbar

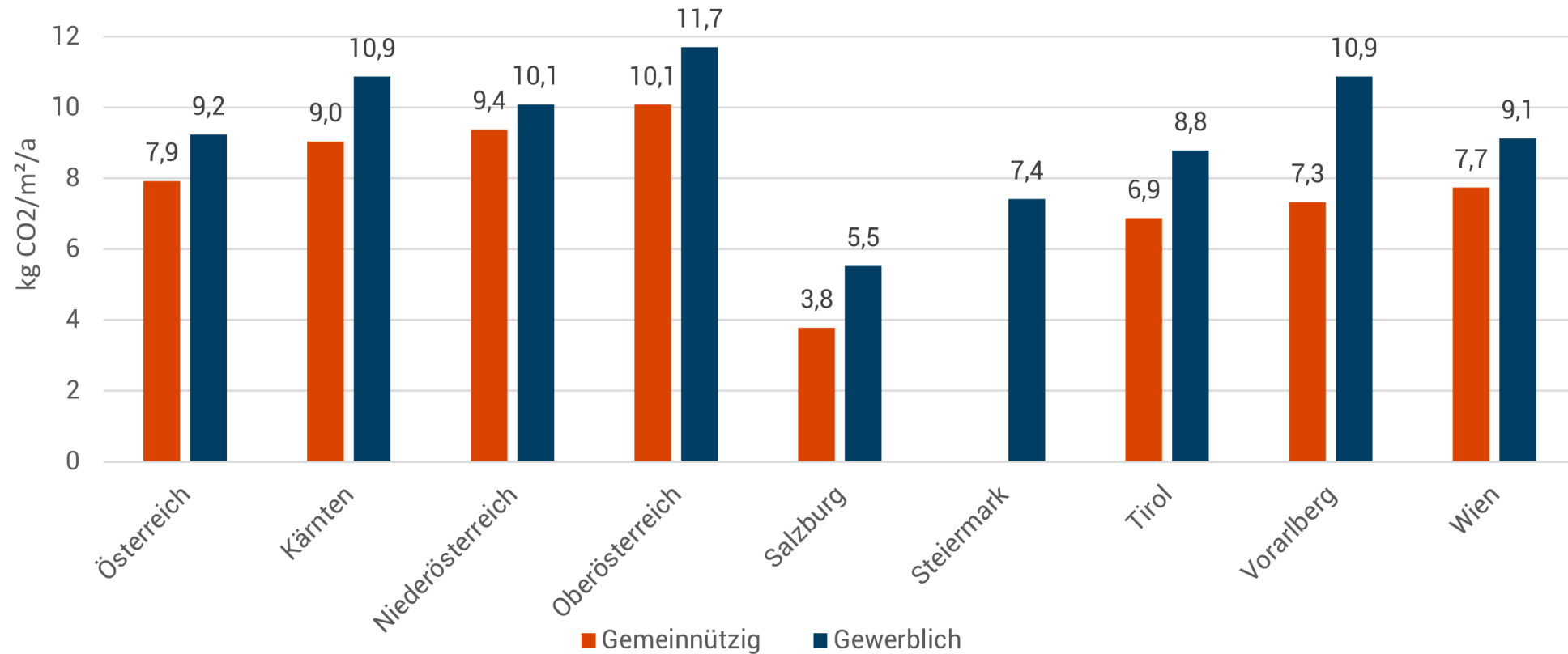


Primärenergiebedarf: beinhaltet den Energiebedarf des Gebäudes für Heizen, Warmwasser und Strom inkl. Gewinnung, Umwandlung, Verteilung und Speicherung des jeweiligen Energieträgers. Dieser wird aufgespalten in erneuerbare und nicht erneuerbare Anteile.

Fertiggestellte und geplante Wohneinheiten in Österreich 2023 bis 2025 in EXPLOREAL mit vorhandenem Energieausweis, Stand 18.08.2025

Auch beim Anteil der erneuerbaren Energie schneiden die gemeinnützigen Projekte österreichweit besser ab als die gewerblichen. Während in Kärnten und der Steiermark wegen zu geringer Fallzahlen der Ausweis der gemeinnützigen Projekte fehlt, fällt in der Steiermark der besonders gute erneuerbare Primärenergiebedarf-Anteil von 59,6 bei den gewerblichen Bauträgern auf.

CO2-Wert

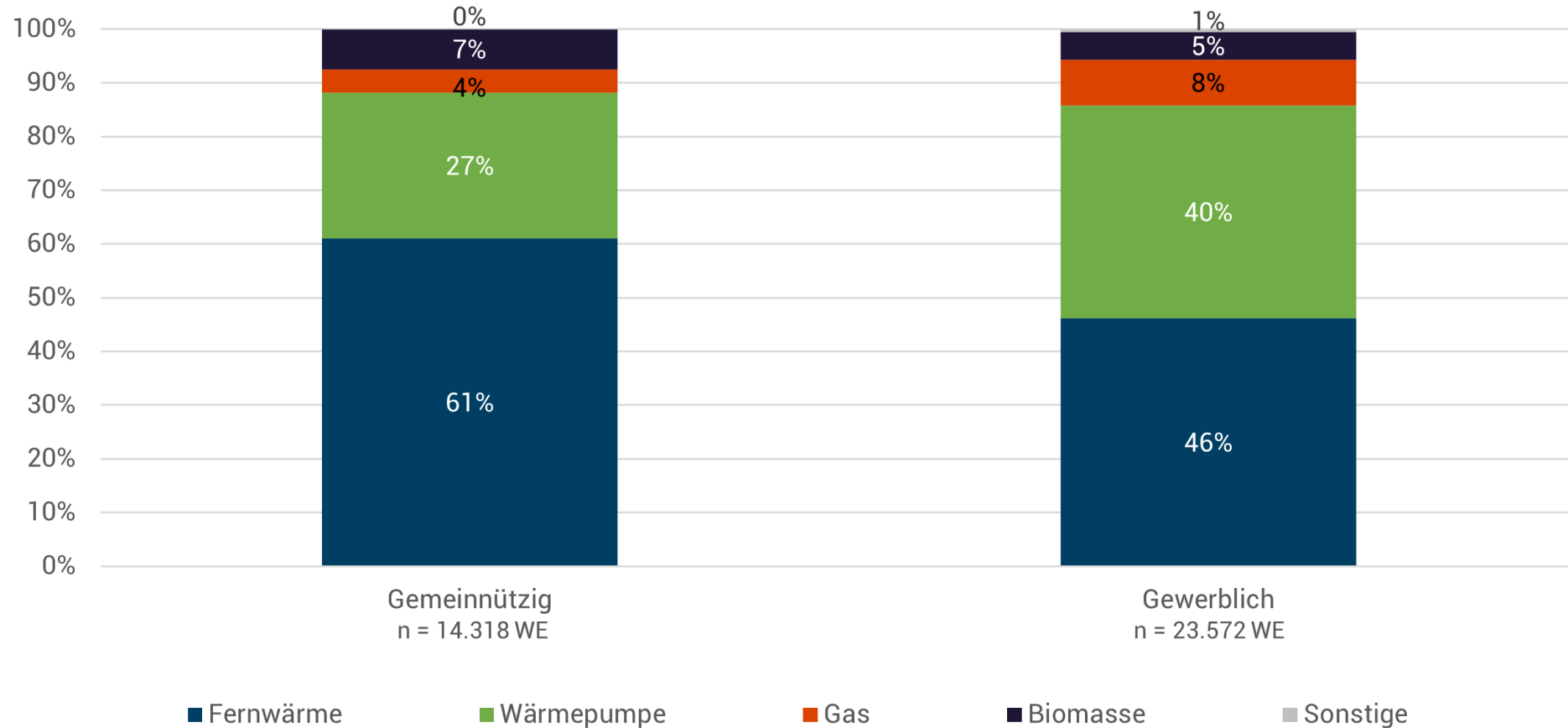


CO₂-Wert: Ein Wert von 0 bedeutet, dass die zugeführte Heiz-, oder Kühlenergie zu 100 % aus erneuerbaren Ressourcen hergestellt wird.

Fertiggestellte und geplante Wohneinheiten in Österreich 2023 bis 2025
in EXPLOREAL mit bekanntem fGEE , Stand 18.08.2025

Korrespondierend mit dem Anteil erneuerbare Energie, liegen in allen Bundesländern auch die CO₂-Werte der gemeinnützigen Wohneinheiten unter jeden der gewerblichen. In Salzburg wird bei den gemeinnützigen Wohneinheiten ein besonders nachhaltiger CO₂-Wert von nur 3,8 erreicht.

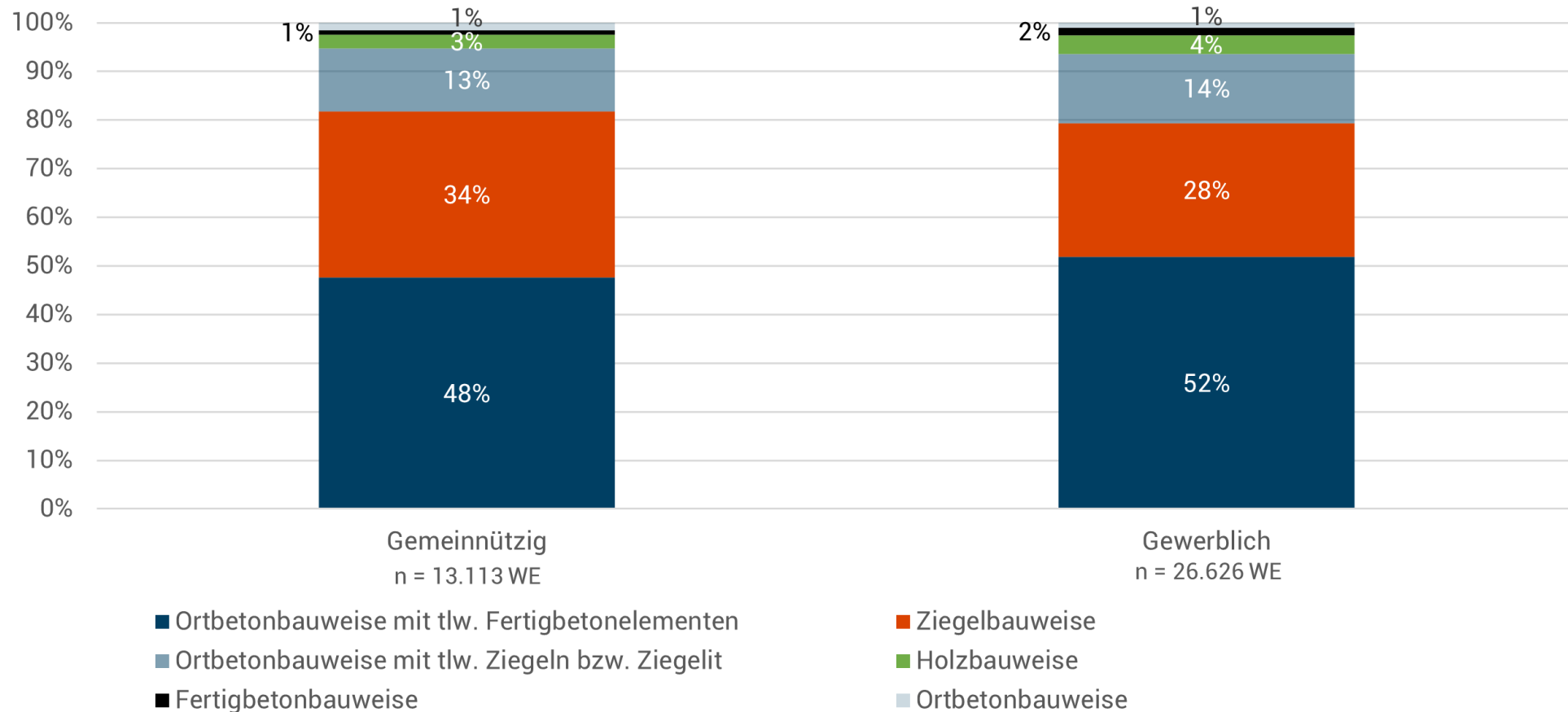
Hauptheizsysteme



Fertiggestellte und geplante Wohneinheiten in Österreich mit BAB-Bewertung 2023 bis 2025
in EXPLOREAL mit bekanntem Hauptheizsystem, Stand 18.08.2025

Sowohl bei den gemeinnützigen als auch bei den gewerblichen Bauträgern dominiert die Fernwärme unter den Hauptheizsystemen, wobei der Anteil bei den gemeinnützigen mit 61% noch höher auffällt als bei den gewerblichen (46%). Auf dem 2. Platz liegt die Wärmepumpe mit 40% bei den gewerblichen und 27% bei den gemeinnützigen Wohneinheiten. Gas und Biomassen haben bei sämtlichen Wohneinheiten nur einen sehr geringen Anteil.

Bauweisen



Fertiggestellte und geplante Wohneinheiten in Österreich mit BAB-Bewertung 2023 bis 2025 in EXPLOREAL mit bekanntem Hauptheizsystem, Stand 18.08.2025

Die Verteilung der Bauweisen verhält sich bei den gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern ähnlich. Ort betonbauweise mit tlw. Fertigbetonelementen liegt hier auf Platz 1, gefolgt von der Ziegelbauweise. Die Holzbauweise spielt sowohl bei den gemeinnützigen als auch bei den gewerblichen Wohneinheiten mit nur 3 bzw. 4% noch keine große Rolle.

Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit performen die gemeinnützig errichteten Wohneinheiten österreichweit besser als jene der gewerblichen Bauträger. Chapeau!



EAL



ALEXANDER BOSAK
E: bosak@exploreal.at
T: 0664 / 503 62 23

Marc-Aurel-Straße 12
1010 Wien



www.exploreal.at