



**Immobilien- und Vermögenstreuhänder**

Pressekonferenz  
des

**Fachverbandes der Immobilientreuhänder**

anlässlich der

**Präsentation der aktuellen Studie zu  
Wohnbauprojekten in Niederösterreich im  
Vergleich zu Wien/Update**

mit

KommR Mag. Georg EDLAUER, Fachverbandsobmann,  
FV Immobilien- und Vermögenstreuhänder, WKÖ

Dr. Dipl.-Ing. Bernd RIEBLAND, Verbandsobmann,  
Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen

KommR Michael PISECKY, Obmann-Stv. Fachverband und  
Fachgruppenobmann Immobilien- und Vermögenstreuhänder,  
WK Wien

Johannes WILD MAS MSc, Fachgruppenobmann Immobilien-  
und Vermögenstreuhänder, WK NÖ

Mag. Alexander BOSAK, MRICS - Exploreal

DI Matthias GROSSE, MA - Exploreal

Dienstag, den 09.02.2021

Hybrid-Pressesgespräch/ <https://www.streamers.at/wknoe/>

# Zweite aktuelle Studie zu Wohnbauprojekten in Niederösterreich präsentiert

WKÖ-Fachverband Immobilien und EXPLOREAL informierten in St. Pölten über Neubausituation in Niederösterreich und ziehen einen Vergleich zu Wien.

Die aktuelle Studie „Wohnbauprojekte in der Pipeline“ zur Wohnsituation in Niederösterreich präsentierten heute, Dienstag, der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in Zusammenarbeit mit EXPLOREAL im Seminarzentrum Schwaighof in St. Pölten. „Diese Studie ist bereits die 2. Auflage unserer umfassenden Aufbereitung der Wohnbausituation in Niederösterreich“, meint Georg Edlauer, Obmann des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder zum Auftakt der Pressekonferenz in seiner Heimatstadt.

Nach der ersten Studie über die Wohnbauprojekte in Wien, im November 2019, folgte im Frühjahr 2020 die umfassende Darstellung der Situation in Niederösterreich, der jetzt eine Aktualisierung folgt. In dieser wird - wie auch in der vorangegangenen - nicht nur die Wohnbauleistung in Niederösterreich dargestellt, sondern auch ein Vergleich gegenüber Wien gezogen. Georg Edlauer: „Prinzipiell kann man sagen, dass die Projekte von der Anzahl der Wohneinheiten deutlich kleiner sind, mehr Wohnfläche und PKW-Stellplätze aufweisen und die Wohnungen über einen sehr hohen Freiflächenanteil verfügen.“

Neben Niederösterreich wurde bisher auch die Situation in Wien, im Burgenland, Oberösterreich und der Steiermark eingehend erfasst. „Die übrigen Bundesländer werden in den kommenden Monaten vom WKÖ-Fachverband Immobilien und EXPLOREAL präsentiert“, so Georg Edlauer: „Die Darstellung der Bautätigkeit für Wohnbauten in den jeweiligen Bundesländern hat sich nämlich für die Bauträger in Österreich als wichtiges Tool herausgestellt, um eine Übersicht über die Wohnbauprojekte in ihrer Region zu bekommen. Damit haben sie eine detaillierte Zusammenfassung des Status Quo.“ „Damit lassen sich die Unterschiede verdeutlichen und wir können auch den Wohnungssuchenden nützliche Informationen geben“, so Georg Edlauer.

## Mehr Platz in Niederösterreich

„Das Update erschien uns insofern wichtig, da sich im vergangenen Jahr auf den Immobilienmarkt sehr viel bewegt hat“, erklärt Johannes Wild, Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Niederösterreich: „Die Nachfrage nach Wohnraum außerhalb von Wien und auch in den weiter entfernten Regionen unseres Bundeslandes hat Corona bedingt stark angezogen.“

Die starke Nachfrage beruht auf drei Aspekten, die Niederösterreich, beziehungsweise seine Wohnbaute, zu bieten haben. Johannes Wild: „Es ist vor allem der Wunsch nach mehr Freiflächen, grüner Umgebung und mehr Wohnfläche.“ Ein Blick auf die Studie zeigt, dass durchschnittlich 79,5 Quadratmeter Wohnnutzfläche in Niederösterreich, lediglich 64,2 Quadratmeter in Wien gegenüberstehen. Auch bei den Freiflächen gibt es Unterschiede, wenn sie auch nicht so ausgeprägt sind, wie bei der Wohnfläche. 97 Prozent der derzeit errichteten Wohneinheiten besitzen eine Freifläche, wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten, und das, obwohl die Projekte selbst in einem „grünen“ Umfeld stehen und sich die Natur oftmals faktisch vor der Haustüre befindet. In Wien besitzen „nur“ 91 Prozent der Wohnungen eine Freifläche. „Das ist zwar weniger als in Niederösterreich, für eine Großstadt ist dieser Prozentsatz allerdings äußerst bemerkenswert“, so Michael Pisecky, Obmann der Wiener Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Auch die Freiflächen sind etwas größer in Niederösterreich: Durchschnittlich 11,5 Quadratmeter stehen 8,9 Quadratmeter in Wien gegenüber. Und für den PKW ist im größten Bundesland doppelt so viel Platz: 1,63 PKW-Stellplätze sind durchschnittlich pro Wohneinheit geplant. (Wien 0,80)

### **Weniger Wohneinheiten pro Projekt**

In Niederösterreich werden auch weitaus weniger Wohneinheiten pro Projekt errichtet als in Wien. Im Durchschnitt sind es 25 Wohnungen, während es in Wien 60 sind. Es zeigt sich aber auch, dass Niederösterreich das Land der Familien ist. 35 Prozent der Wohnbauten haben 4 Zimmer und mehr, immerhin 36 besitzen drei Zimmer. „Dies steht in einem eklatanten Unterschied zu Wien, wo 53 Prozent der errichteten Wohneinheiten 1 bis 2 Zimmer Wohnungen sind“, so Michael Pisecky. Dies ist vor allem dem hohen Prozentsatz an Ein- und Zweipersonenhaushalten in der Bundeshauptstadt geschuldet, aber auch dem hohen Wiener Quadratmeterpreis, weshalb kleinere Wohnungen errichtet werden, damit sie leistbar bleiben.

Geringere Grundpreise durch die Widmungskategorie geförderter Wohnbau lassen für zukünftige Projektentwicklungen niedrigere Grundpreise erwarten was das Verwertungsrisiko für gewerbliche und gemeinnützige Bauträger senken sollte, ergänzt Bernd Rießland.

### **Abnehmende Bautätigkeit**

Das Jahr 2020 kann als Rekordjahr bezüglich der Fertigstellungen bezeichnet werden“, erklärt Alexander Bosak, Mitbegründer und Geschäftsführer von EXPLOREAL: „Auch das Jahr 2021 wird ähnlich wie 2019 wieder ein starkes Jahr werden. Diese Entwicklung zeichnet sich ab, da wir bei unseren Recherchen nicht nur den Status Quo feststellen, sondern immer auch in die Zukunft blicken.“ Im letzten Jahr war in Niederösterreich im Jahresvergleich mit 7.900 Wohneinheiten die höchste Neubauleistung zu verzeichnen.

Im Jahr 2021 werden ähnlich wie im Jahr 2019 rund 6.200 fertiggestellt. Was in Niederösterreich noch im Vergleich zur letzten Auswertung auffällt, ist, dass sich der Anteil von den gemeinnützigen von 64 auf 58% verringert hat. Dies ist auf die zunehmende Investitionstätigkeit in Niederösterreich zurückzuführen ist. Dies ist auch in der Zunahme des Segments freifinanzierte Mieten ablesbar.

2022 zeichnet sich ein Rückgang der Wohnbauleistung ab um mehr als die Hälfte als 2020. In Wien hingegen wird laut EXPLOREAL 2022 die höchste Bauleistung erwartet. Michael Pisecky: „2020 und 2021 hatten wir in Wien Rekordfertigstellungen, und wir sehen am Markt, dass der Bedarf bereits gesättigt ist und derzeit das Angebot stärker steigt als die Nachfrage. Damit kommt es zu einem Druck auf die Mieten in Wien, vor allem in den Flächenbezirke, wo viel gebaut wurde.“

Für Wien fügt Bernd Rießland hinzu dass 2021 und auch 2022 mit einer weiteren Zunahme der Fertigstellungen zu rechnen ist. Dies sollte zumindest teilweise die Schließung der bestehenden Angebotslücke ermöglichen. Die Bevölkerungszunahme in Wien liegt aber trotz einem Rückgang im europäischen Vergleich gemeinsam mit Berlin immer noch an der Spitze. Speziell im Sektor leistbarer Wohnungen ist daher weiterhin mit großer Nachfrage zu rechnen.

## **Wer baut in Niederösterreich?**

Bei den Aktivitäten der gewerblichen und gemeinnützigen Bauträger gibt es einen auffälligen Unterschied zwischen den beiden Bundesländern. Während in Wien die gewerblichen Bauträger dominieren, sind es in Niederösterreich die Gemeinnützigen. Dazu Bernd Rießland, Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV): „In Niederösterreich werden 58 Prozent der Projekte von gemeinnützigen Bauträgern errichtet, während es in Wien 32 Prozent sind.“ Weiters gibt es auch regionale Unterschiede bei der Bautätigkeit in Niederösterreich. „Je näher zu Wien und in den regionalen Ballungsräumen, desto höher ist der Anteil der gewerblichen Bauträger, während in den ländlichen Regionen wieder die gemeinnützigen die Nachfrage nach Wohnraum abdecken“, analysiert Bernd Rießland. Ein überproportionaler Anteil der gewerblichen Bauträger ist - im Verhältnis zur Gesamtverteilung - daher in den Bezirken Mödling, St. Pölten/Stadt, Korneuburg, Tulln, Baden und Krems festzustellen.

## **Über 1.000 Projekte in Niederösterreich ausgewertet**

Um ein typisches Neubau-Bauträgerprojekt zu charakterisieren, wurden von EXPLOREAL über 1.700 Projekte in Niederösterreich mit über 42.000 Wohneinheiten ausgewertet. „Für uns ist es nicht nur als Interessenvertreter eine interessante Abbildung der Ist-Situation, wir können auch unseren Kundinnen und Kunden damit exakt über derzeitige Bauaktivitäten informieren“, erklärt Johannes Wild, Geschäftsführender Obmann Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Niederösterreich.

Die Präsentation der Studie steht zum Download zur Verfügung unter [https://www.wko.at/branchen/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/Wohnbauprojekte\\_in\\_der\\_Pipeline\\_Niederoesterreich\\_Wien\\_final.pdf](https://www.wko.at/branchen/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/Wohnbauprojekte_in_der_Pipeline_Niederoesterreich_Wien_final.pdf)

Über EXPLOREAL:

EXPLOREAL wurde 2018 gegründet. Die Bauträgerdatenbank erfasst und aktualisiert derzeit flächendeckend Neubauprojekte in Wien und Niederösterreich ab 5 Wohneinheiten. Dabei wird der ganze Projektentwicklungs-Prozess vom Ankauf der Liegenschaft bis zur Verwertung der letzten Wohnung abgebildet. Mit fundierten Informationen zum Grundkostenanteil, zu den Mitbewerbern, zu aktuellen Preisen, über die nachgefragtesten Wohnungen und die Käuferherkunft der Zielgruppen.

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 Wechselseitige Versicherung GRAWE und dem Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV.

Rückfragehinweis:

Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder - 0590900-5522 oder [immobilienwirtschaft@wko.at](mailto:immobilienwirtschaft@wko.at)

EXPLOREAL GMBH  
Marc-Aurel-Straße 12  
1010 Wien  
Mobil +43 664 503 62 23 Bosak  
Mobil +43 676 91 14 098 Grosse  
Internet [www.exploreal.at](http://www.exploreal.at)