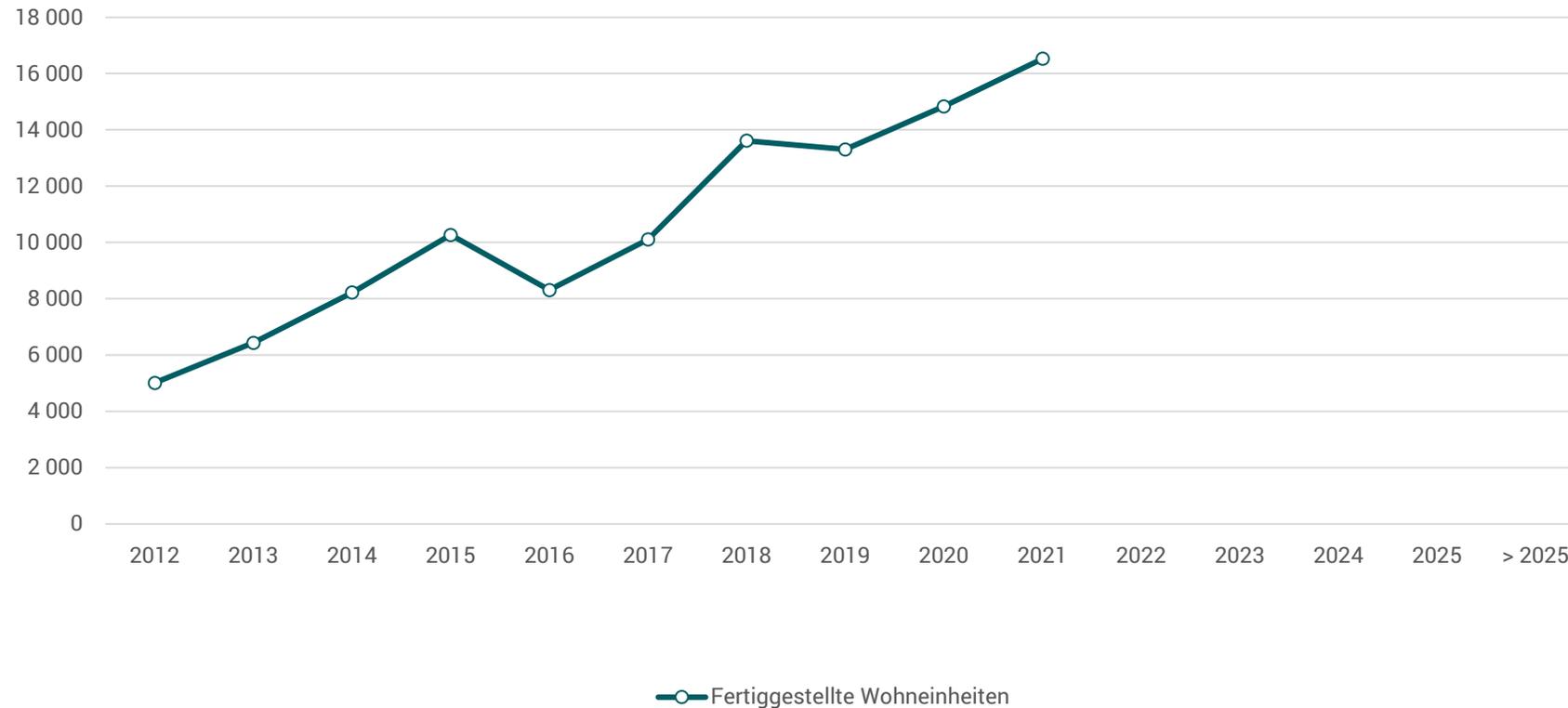


Aktuelle Marktsituation und Analyse der Grundkostenentwicklung von Bauträgerprojekten

DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

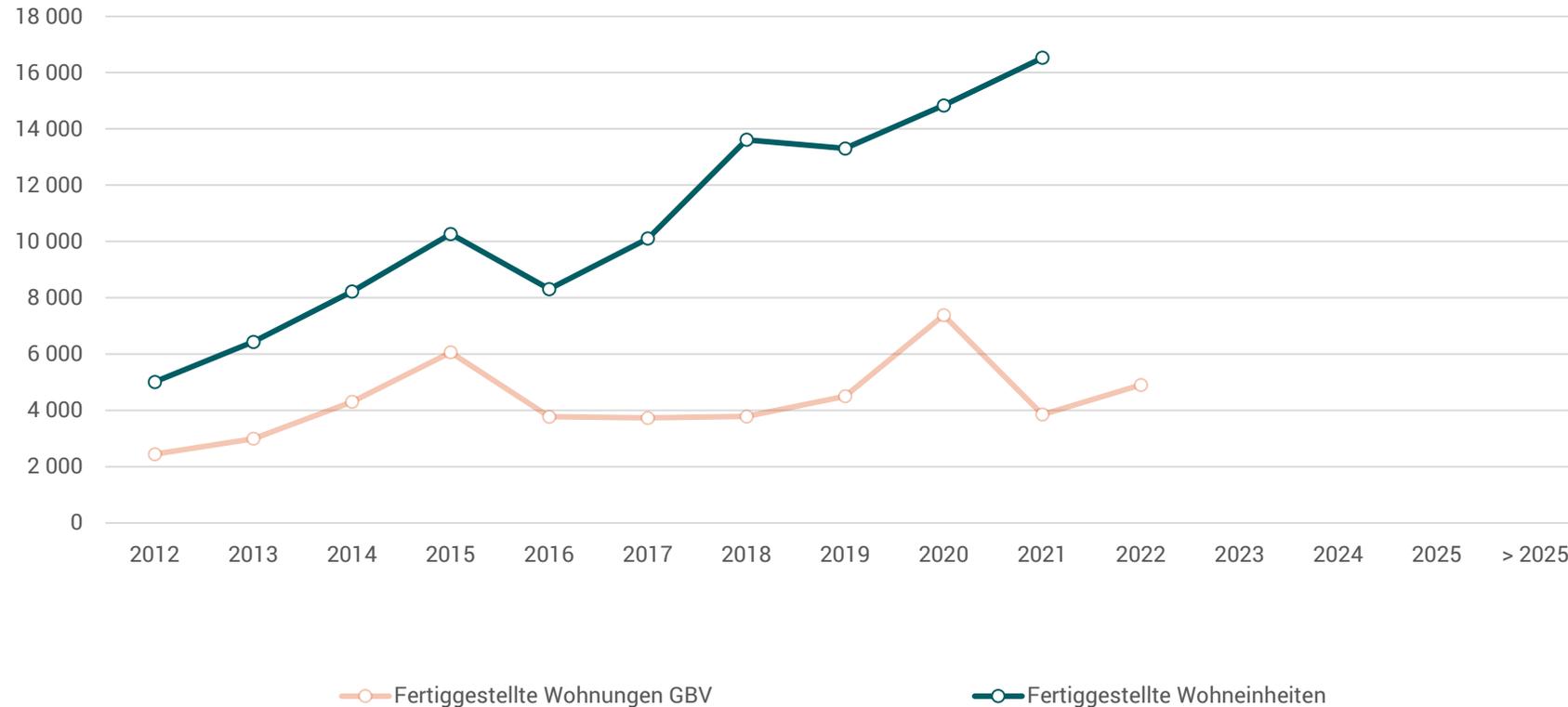
Fertigstellungen Wien



Quelle: Statistik Austria (Wohnungen in neuen Gebäuden exkl An-/Auf-/Umbau) | Datenstand: 15.11.2022

In den letzten 10 Jahren haben sich die Fertigstellungszahlen in Wien mehr als verdreifacht.

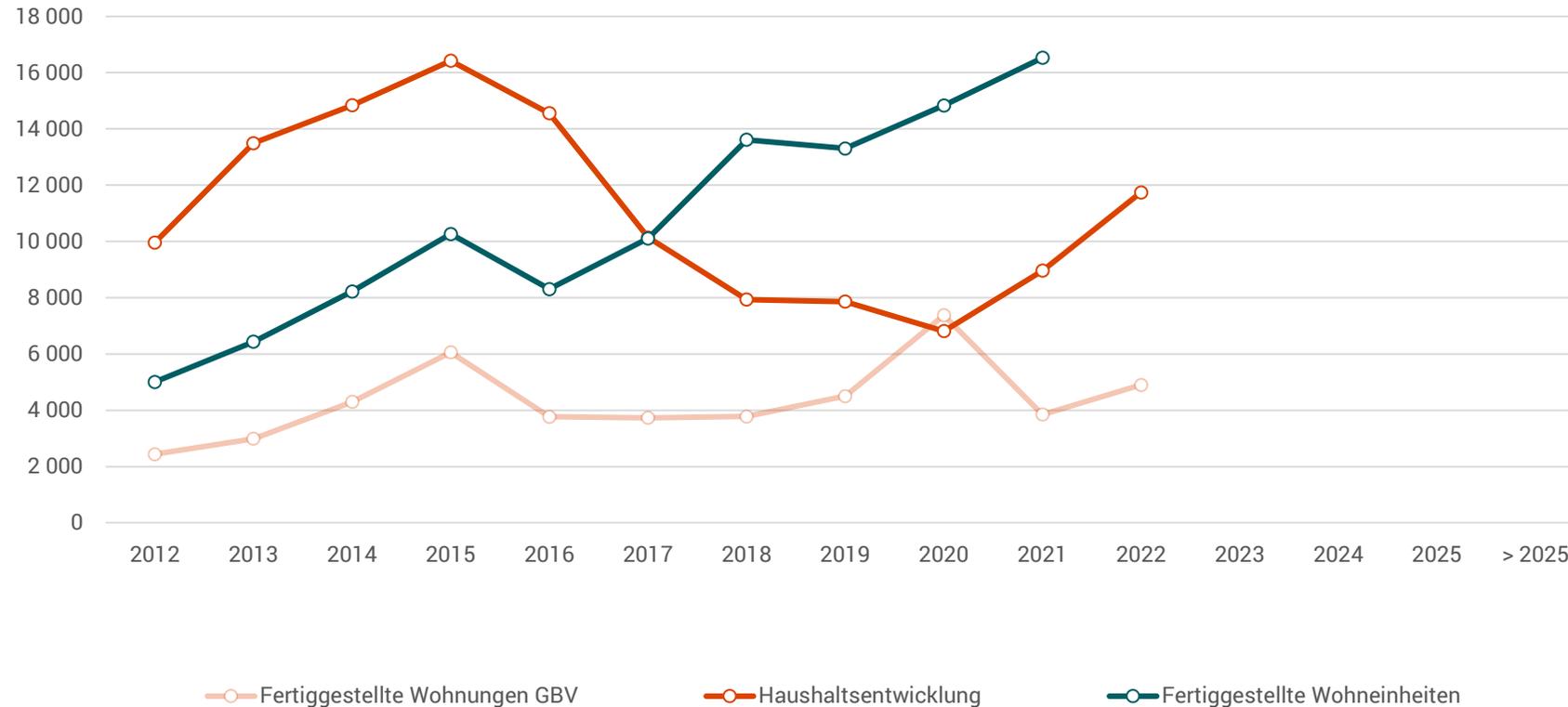
Fertigstellungen Wien



Quelle: Statistik Austria,
 Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV (Wohnungen inkl Heimplätze inkl Baubetreuungen „in fremden Bauten“; 2022 vorläufige Zahlen)
 Datenstand: 18.09.2023

Die Entwicklung der Fertigstellungszahlen der Gemeinnützigen Bauträger ist seit Jahren relativ konstant.

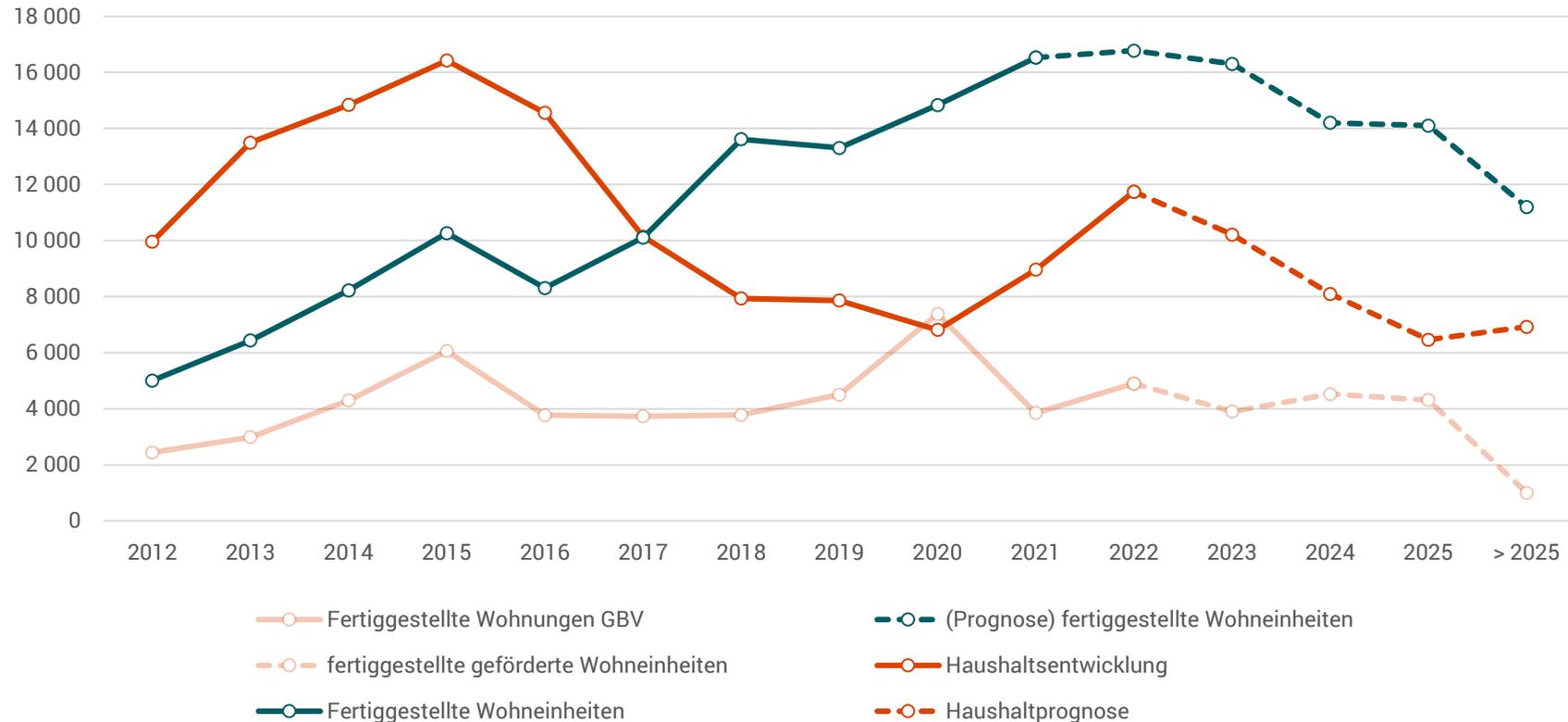
Fertigstellungen und Nachfrage Wien



Quelle: GBV, Statistik Austria (Haushaltsprojektion) | Datenstand: 26.04.2023

Die bevölkerungsinduzierte Nachfrage (in Form von zusätzlichen Haushalten) lag in den letzten Jahren deutlich darunter.

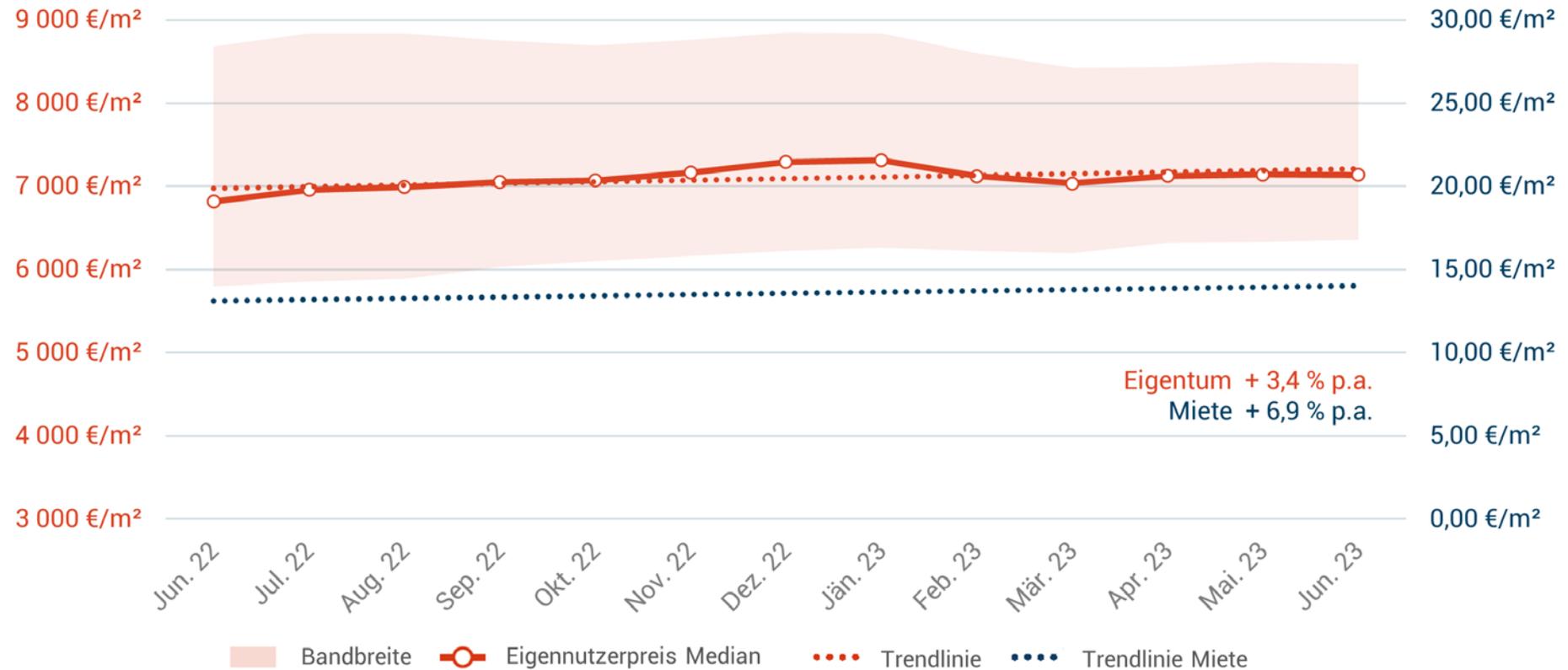
Fertigstellungen, Nachfrage und Pipeline Wien



Quelle: GBV, Statistik Austria, Exploreal (Wohneinheiten in Bauträger-Neubauprojekten und -Generalsanierungen mit mehr als 5 Wohneinheiten inkl Prognose auf Basis der aktuell bekannten Projekte)
 Datenstand: 01.07.2023

In der Prognose zeigt sich ein deutlicher Rückgang der Fertigstellungen spätestens nach 2025 bei weiterhin zusätzlichen Haushalten.

Preisentwicklung Wien (nominell)



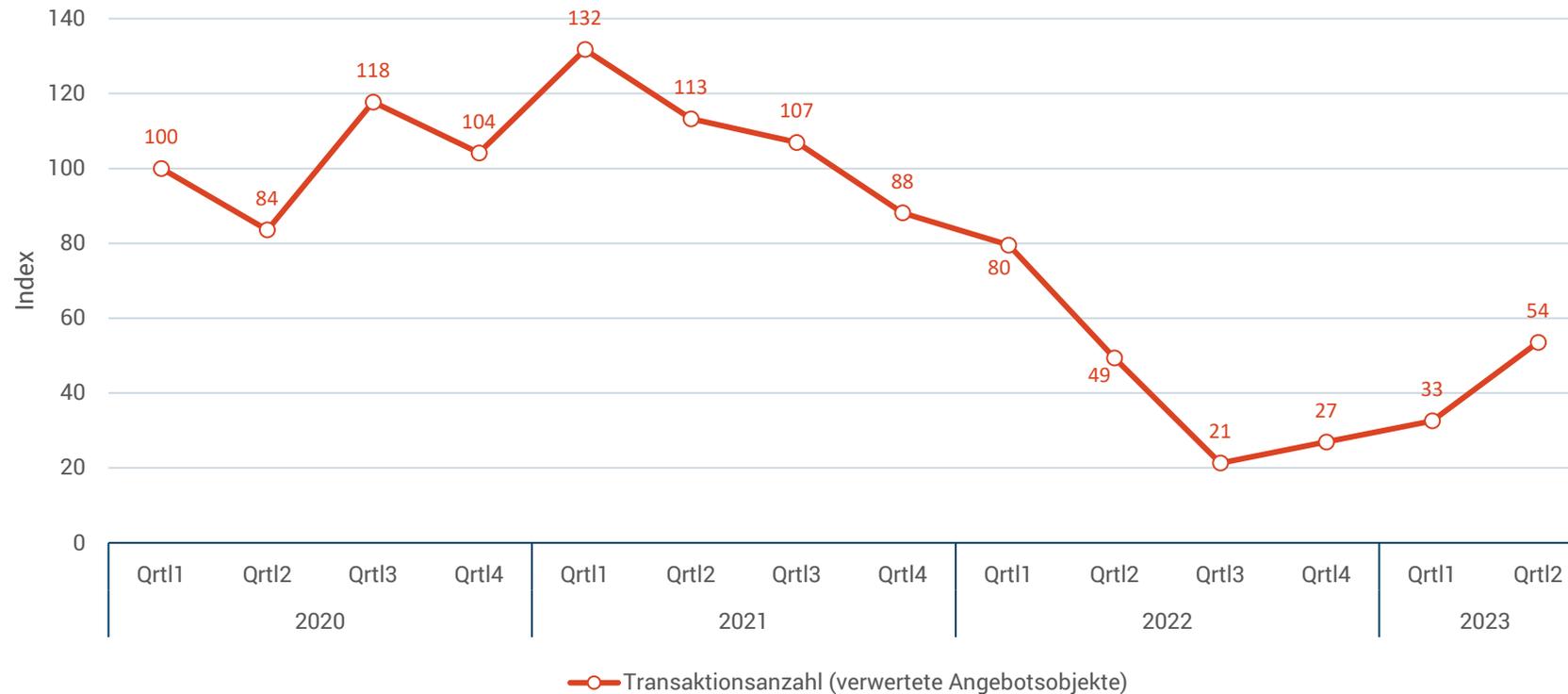
Datenstand: 01.07.2023 | Quelle: Executive Update Exploreal Q2 2023

Entwicklung der Ø Angebotspreise für Eigennutzer und Trendentwicklung in Eigentum und Miete. Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Monat im Angebot waren bzw. als Mietpreispunkt erfasst wurden.

Die Preisentwicklung hat sich im Eigentumsbereich mit Anfang des Jahres deutlich abgeflacht.

Die heuer online gegangenen Mietpreise steigen hingegen deutlich.

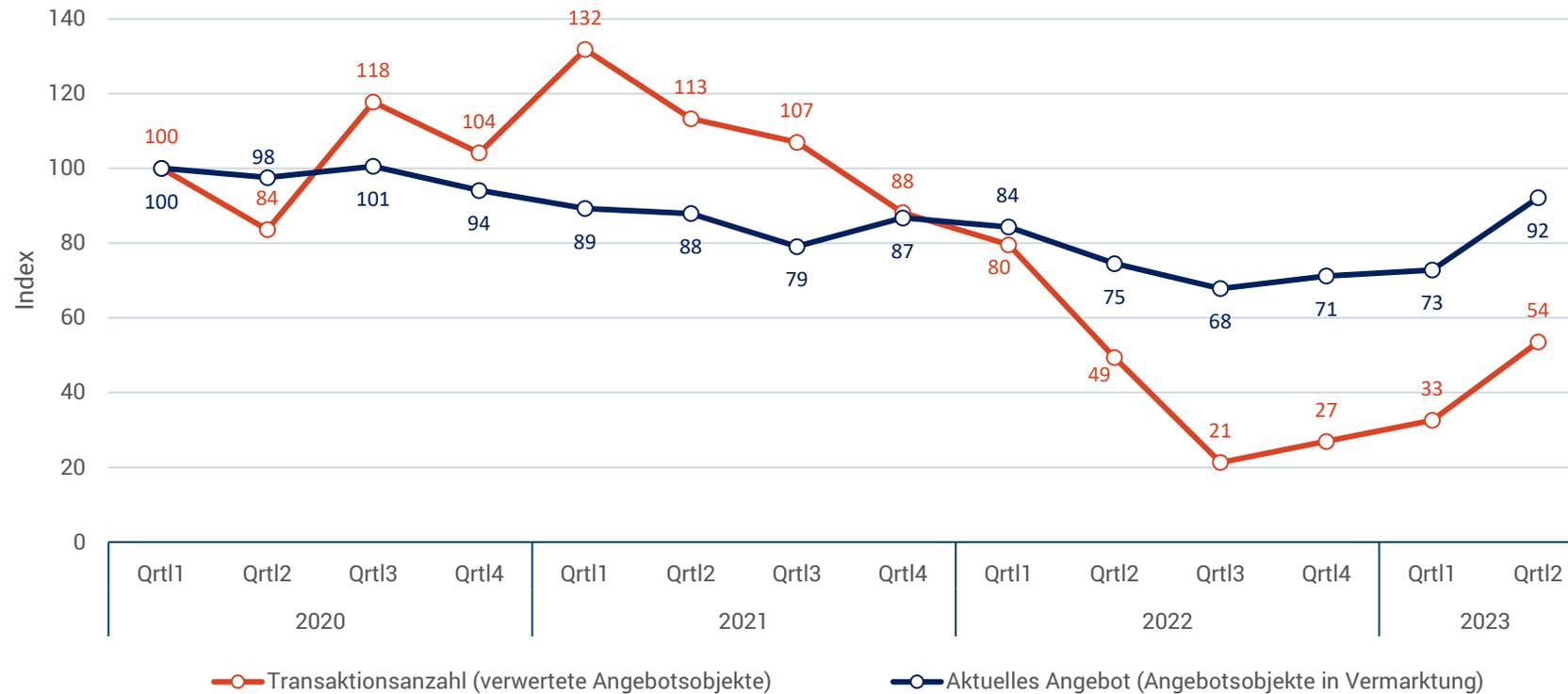
Verwertung Wien



Datenstand: 01.07.2023 | Quelle: Exploreal
 Indexbetrachtung auf Basis monatsaktueller Verwertungsdaten mit Basis (100) im Q1 2020; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum in Neubauprojekten, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden.

Die Anzahl an Transaktionen ist gegenüber dem Vor-Corona-Niveau mit Mitte letzten Jahres drastisch zurückgegangen.

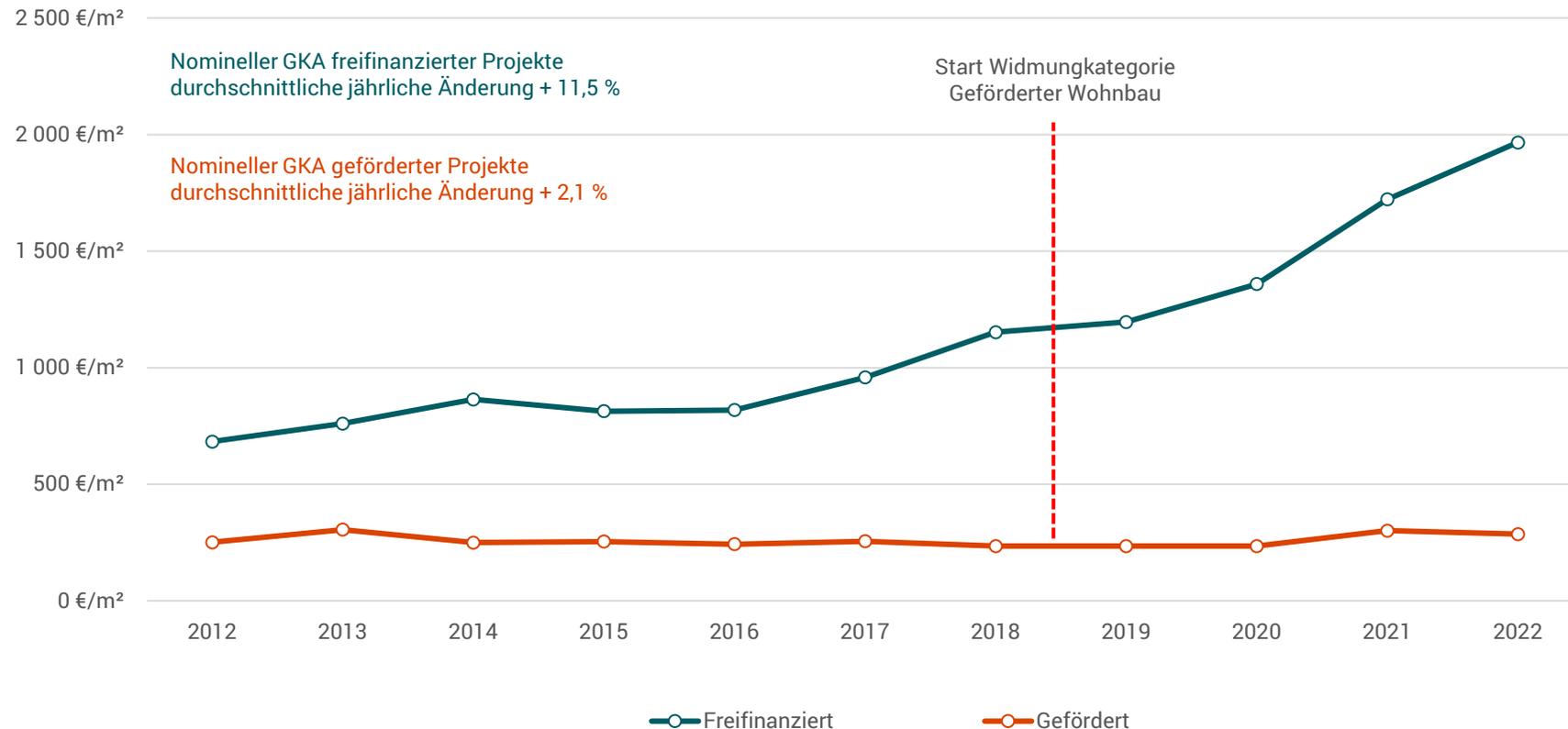
Angebot und Verwertung Wien



Datenstand: 01.07.2023 | Quelle: Exploreal
 Indexbetrachtung auf Basis monatsaktueller Verwertungsdaten mit Basis (100) im Q1 2020; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum in Neubauprojekten, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren.

Das Angebot steigt aktuell signifikant.

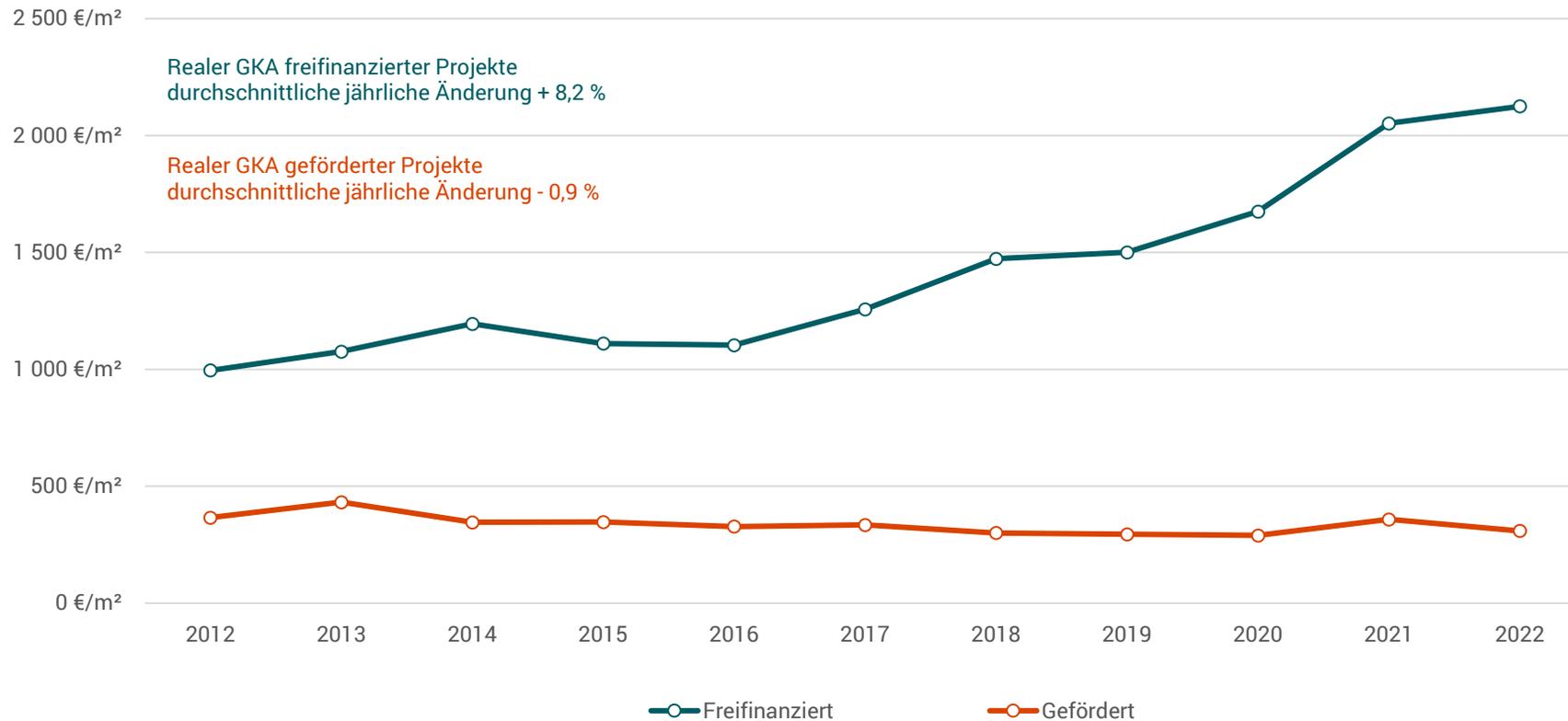
Grundkostenanteile Wien (nominell)



Datenstand: 12.09.2023 | Quelle: Exploreal
Entwicklung des Medians aller in Exploreal erfassten Grundkostenanteile in Wien mit Ankaufsjahr 2012 - 2022 | n = 1.507

Die Grundkosten haben sich in den letzten 10 Jahren beinahe verdreifacht, während die Förderungsgrenze gleich blieb.

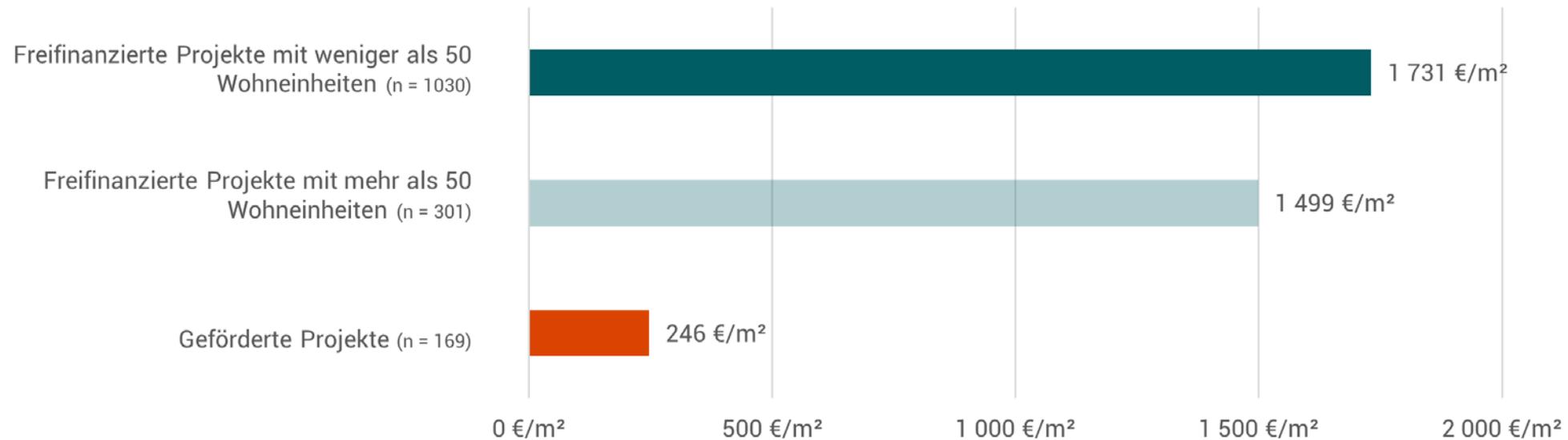
Grundkostenanteile Wien (real)



Datenstand: 12.09.2023 | Quelle: Exploreal
Entwicklung des realen Medians (VPI-bereinigt) aller in Exploreal erfassten Grundkostenanteile in Wien mit Ankaufsjahr 2012 - 2022 | n = 1.507

Auch zu heutigen Preisen beträgt die Steigerung über 8% pro Jahr.

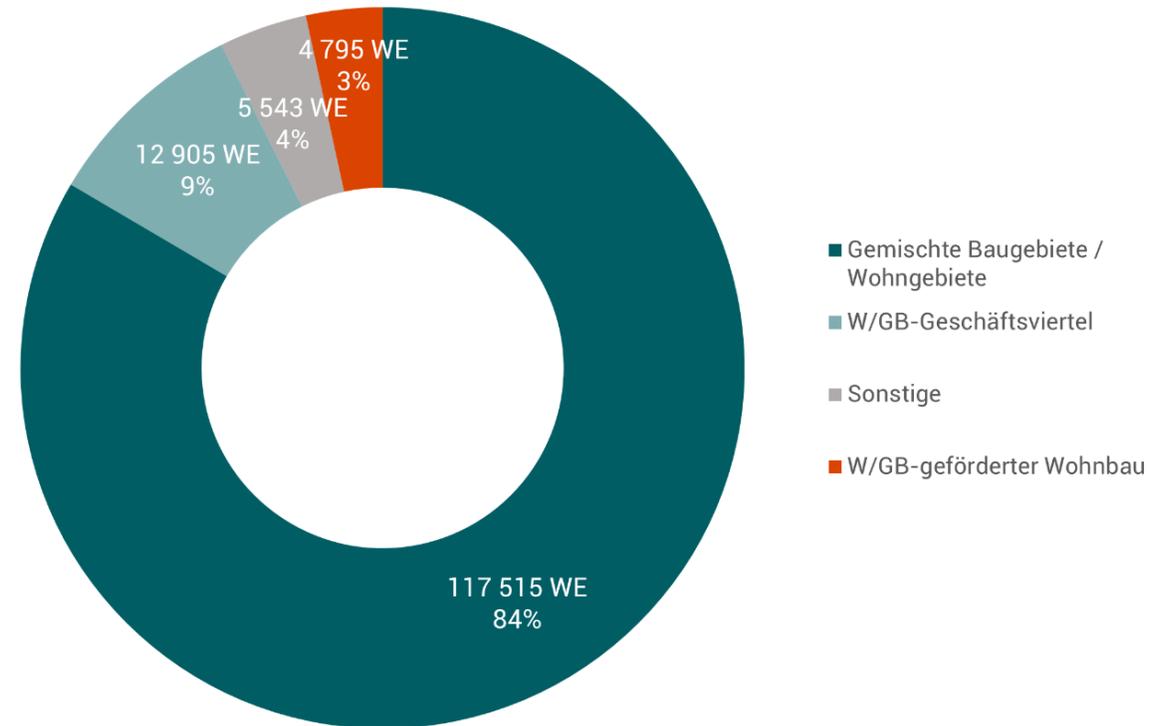
Grundkostenanteile Wien nach Förderung und Projektgröße



Datenstand: 12.09.2023 | Quelle: Exploreal
 Median aller in Exploreal erfassten, zeitbereinigten Grundkostenanteile (Hochgerechnet auf 12.09.2023)

Große Projekte haben im Mittel günstigere Grundkosten je m² Wohnnutzfläche.

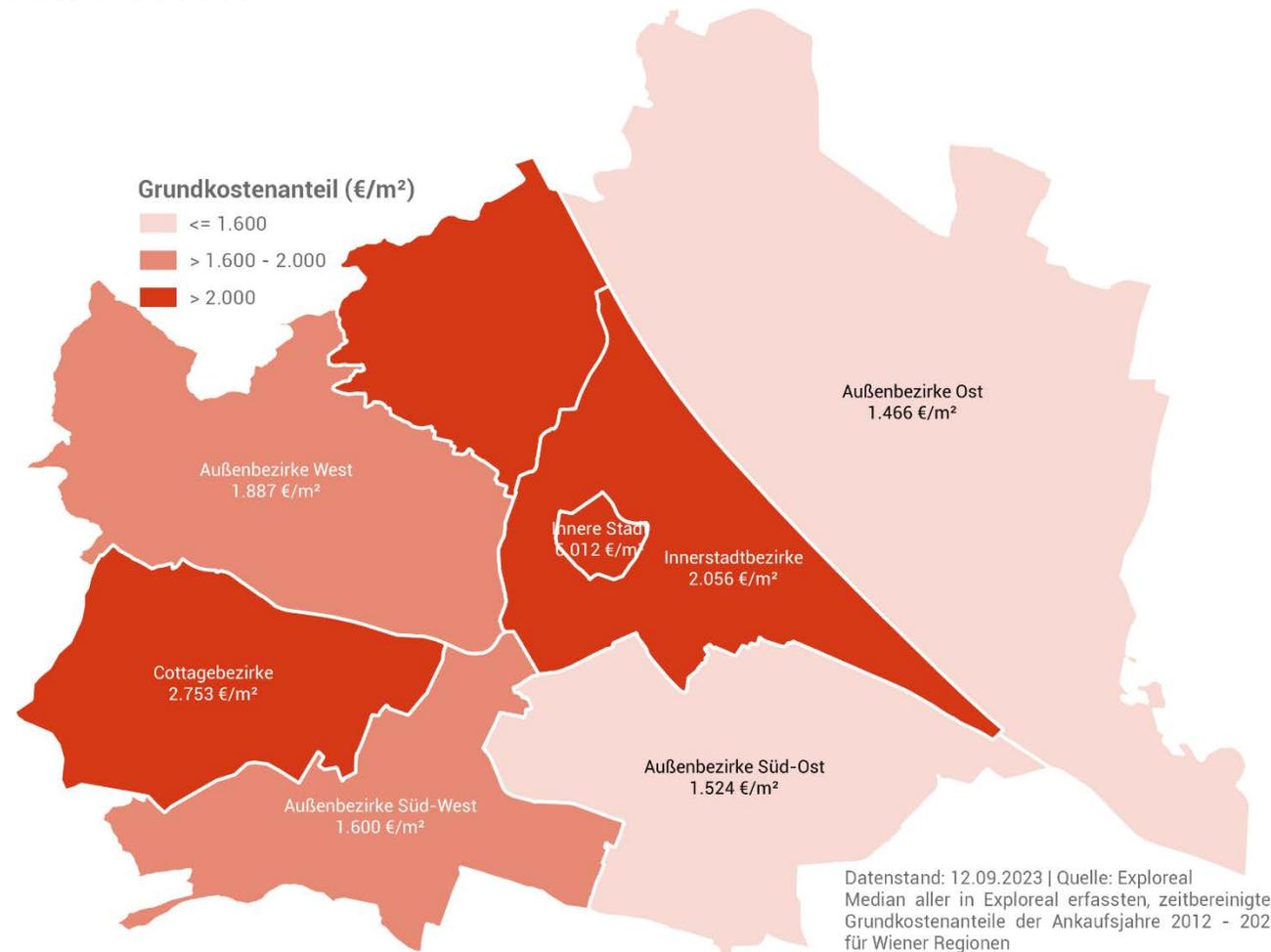
Anzahl Wohneinheiten nach Widmungskategorie



Datenstand: 12.09.2023 | Quelle: Exploreal
 Anzahl aller Wohneinheiten nach Widmungskategorie (ab Fertigstellungsjahr 2018) | n = 3507 Projekte

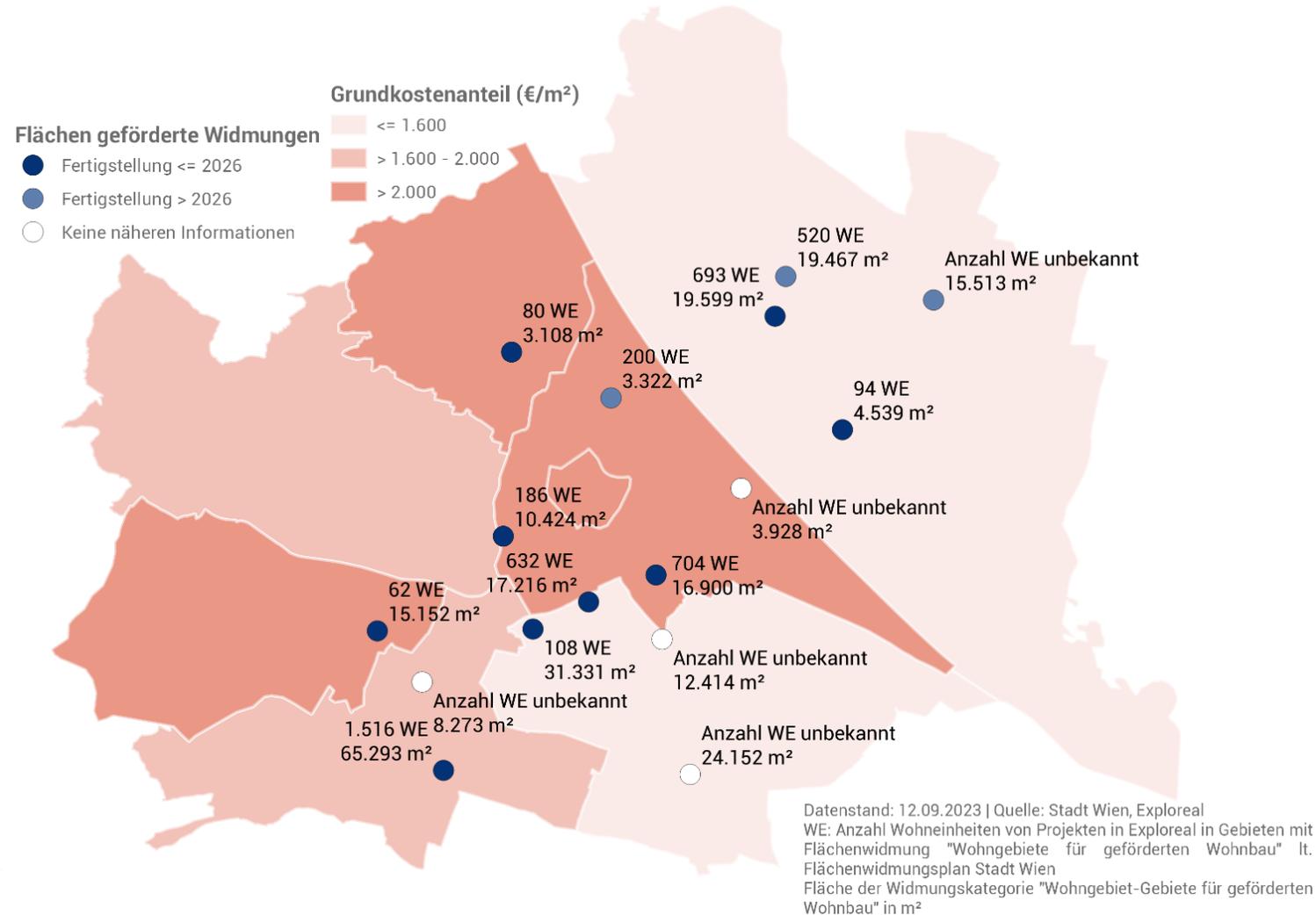
Der überwiegende Großteil der Neubauprojekte findet in der Widmungskategorie Gemischtes Baugebiet oder Wohngebiet statt.

Grundkostenanteile Wien



Die größten Unterschiede in den Grundkostenanteile ergeben sich klarerweise aus der Lage.

Verortung Widmung geförderter Wohnbau



Die Widmungskategorie kommt stadtwweit zur Anwendung.

Beteiligte Bauträger

WIGEBA Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H.	EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH	Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Neues Leben" registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	ÖKOWOHNBAU Bauträger GmbH	Bauhilfe, Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.
Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Hebe Alpha GmbH	Dr. Jelitzka + Partner Gesellschaft für Immobilienberatung und -verwertung GmbH
Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung	ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.	SCHWARZATAL Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH
MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.	WaLeWi - Verein für gemeinschaftliches Wachsen, Leben und Wirken	STRABAG Real Estate GmbH
SÜBA AG	Verein Wohnprojekt Vis-à-Wien	ZIMA Wien GmbH
SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.	
ARWAG Living in Town GmbH	Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	

Die Bauträger sind größtenteils im Gemeinnützigen Sektor tätig.

Diskussion

Danke!!

