

Wohnbauprojekte in der Pipeline Wien und Niederösterreich

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Wien

1-2 Zi-Wg: 61 %
3 Zi-Wg: 28 %
4+ Zi-Wg: 11 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 28.875)

mit Loggia: 27 %
mit Balkon: 60 %
mit Terrasse: 27 %
mit Garten: 11 %

mit Freifläche: 94 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 29.281)

Wohnungen: 99 %
Reihen-/Doppelhaus: 1 %
Einfamilienhaus: 0 %

aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 47.617)
Vergleich Ferienwohnungen (n = 0)



Ø 50 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 954)

Ø 56,1 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 29.281)

Ø 8,7 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 29.281)

Ø 0,73 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 968)

Ø Grundkostenanteil: 1.174 €/m²

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 504)

Datenstand: 20.09.2023

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2021 bis 2023

Für Wien wurden über 950 Projekte mit knapp 50.000 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2021 bis 2023. Das durchschnittliche Projekt in Wien umfasst wie schon Mitte 2022 zur letzten Auswertung 50 Wohneinheiten. Die mittlere Wohnnutzfläche ist mit 56,1 m² gegenüber 57,5 m² weiter etwas gesunken, der Anteil an errichteten 1-2 Zimmerwohnungen ist von 59 auf 61% weiter gestiegen. Während der Mischwert der Grundkosten bei 1.174 Euro lag, stieg er im freifinanzierten Segment im Jahr 2022 auf knapp 2.000 Euro. Der Anteil der PKW-Stellplätze ist von 0,77 auf 0,73 gesunken.

Das „gläserne“ Projekt – Niederösterreich

1-2 Zi-Wg: 36 %
3 Zi-Wg: 35 %
4+ Zi-Wg: 29 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 15.529)

mit Loggia: 18 %
mit Balkon: 43 %
mit Terrasse: 52 %
mit Garten: 38 %

mit Freifläche: 97 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 15.659)

Wohnungen: 81 %
Reihen-/Doppelhaus: 18 %
Einfamilienhaus: 2 %

aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 21.058)
Vergleich Ferienwohnungen (n = 22)



Ø 22 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 961)

Ø 74,5 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 15.657)

Ø 11,7 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 15.659)

Ø 1,69 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 982)

Ø Grundkostenanteil: 496 €/m²

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 227)

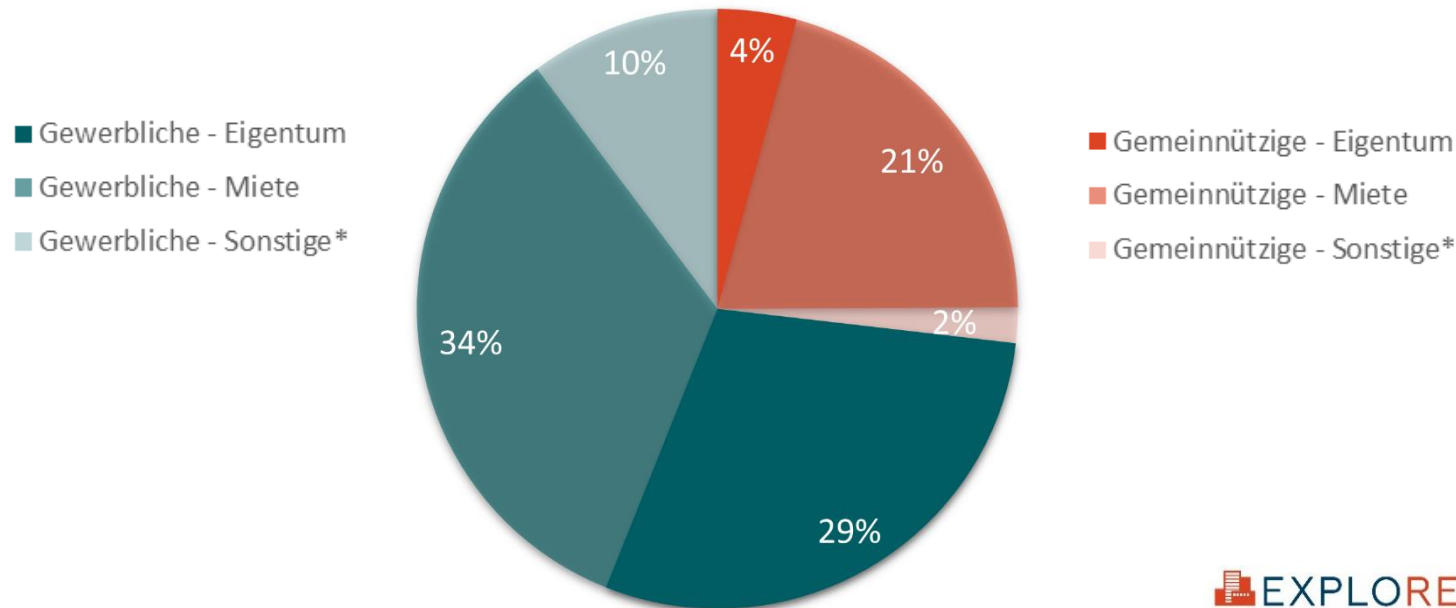
Datenstand: 20.09.2023

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2021 bis 2023

In Niederösterreich werden auch weiterhin kleinere Projekte errichtet, wobei die Projektgröße gegenüber der letzten Auswertung leicht gestiegen ist. Die durchschnittliche Wohnnutzfläche ist dahingegen mit 74,5 m² (minus 0,7 m² gegenüber dem Vorjahr) deutlich größer. Es werden zudem neben Wohnungen auch etliche Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser errichtet.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Wien

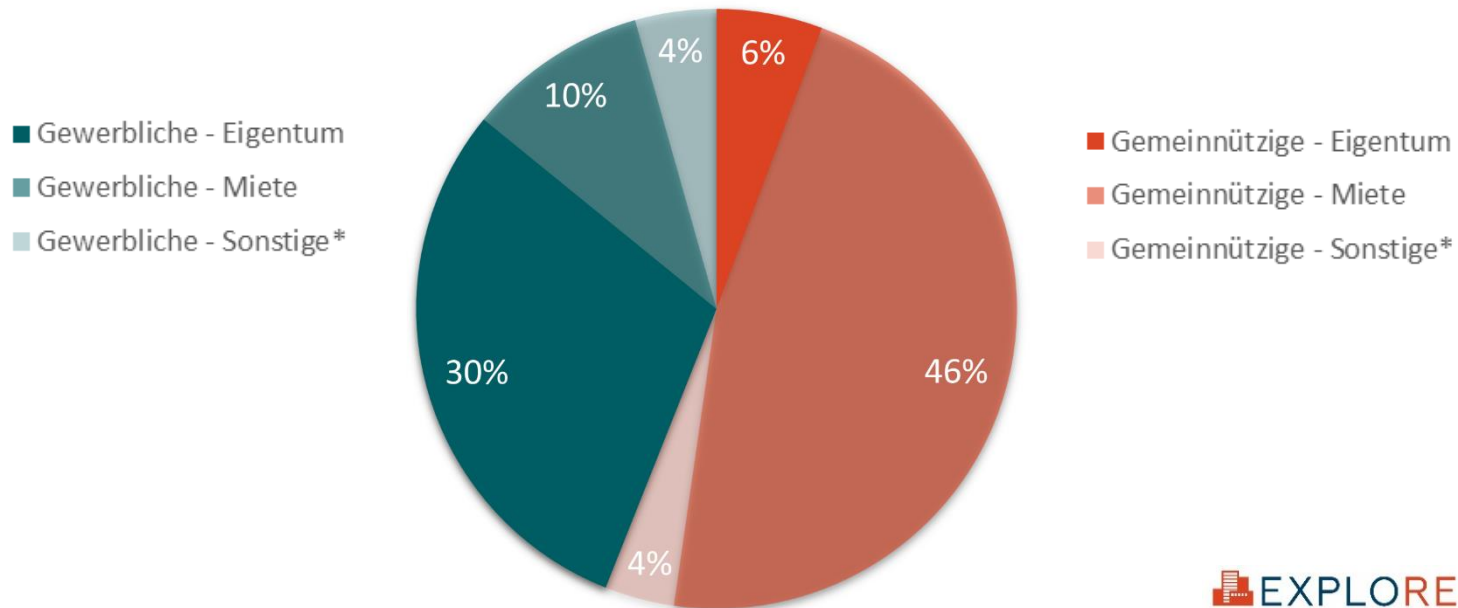
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Wien mit 73 % fast $\frac{3}{4}$ der Neubauwohneinheiten; gegenüber der letzten Auswertung eine weitere Steigerung von 3%. Der Anteil von gewerblicher Miete und gewerblichem Eigentum hat sich von einer Gleichverteilung hin zur Miete verschoben.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Niederösterreich

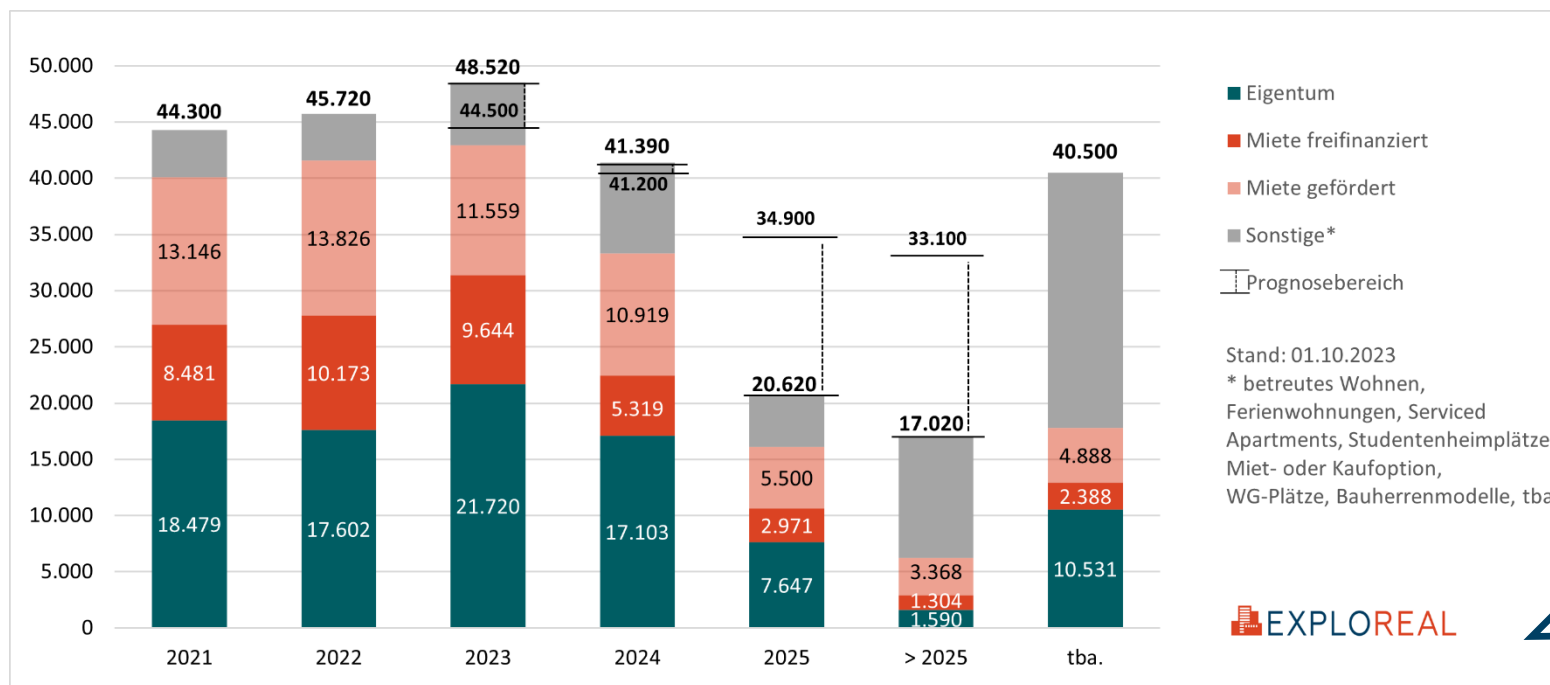
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



In Niederösterreich errichten die gemeinnützigen Bauträger auch weiterhin den Großteil der Neubauwohneinheiten mit 56 %. Die gewerblichen Wohnbauträger errichten 44 % der Anteile und diese weiterhin hauptsächlich im gewerblichen Eigentum.

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

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Österreich werden dieses Jahr von aktuell ca. 48.500 publizierten Wohneinheiten laut Prognose aufgrund zu erwartender Verschiebungen rund 44.500 fertiggestellt. Damit geht die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen voraussichtlich bereits heuer gegenüber den Vorjahren leicht zurück. Für das kommende Jahr wird bereits eine niedrigere Fertigstellungszahl erwartet, für die Jahre danach sind noch deutlich weniger Wohneinheiten in der Pipeline.

Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Österreich – Quartalsupdate

Veränderungen der Fertigstellungszahlen Q2 2023 vs Q3 2023

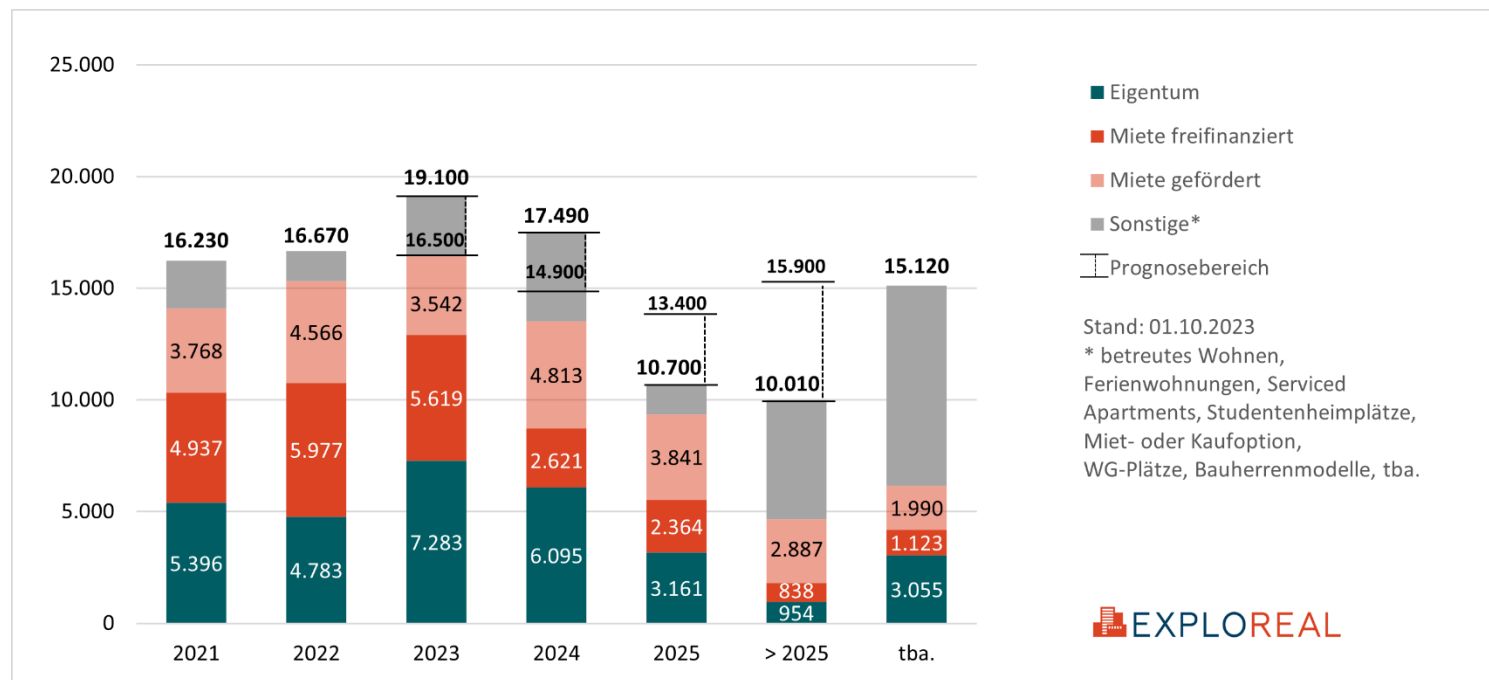
Kategorie	Fertigstellungs-jahr	Publizierte Wohneinheiten mit Stichtag		Veränderung der Fertigstellungszahlen		Prognose
		01.07.2023	01.10.2023	Absolut	Relativ	
Eigentum	2023	21.589	21.720	131	➡ 1%	18.800
Miete freifinanziert		9.795	9.644	-151	⬇ -2%	9.400
Miete gefördert		11.984	11.559	-425	⬇ -4%	11.600
Sonstige		5.825	5.598	-227	⬇ -4%	4.700
Gesamt	2023	49.193	48.521	-672	➡ -1%	44.500
	2024	38.329	41.391	3.062	⬆ 8%	41.200
	2025	17.499	20.623	3.124	⬆ 18%	34.900
	> 2025	12.773	17.022	4.249	⬆ 33%	33.100
	tba.	40.583	40.503	-80	➡ 0%	



Im letzten Quartal zeigt sich für heuer bereits eine Verschiebung der Fertigstellungszahlen auf das nächste Jahr (gesamt: -672 Wohneinheiten). Die einzelnen Segmente entwickeln sich unterschiedlich: Während in der geförderten Miete einige Projekte heuer nicht mehr fertig werden, hat die Kategorie Eigentum noch einmal leicht zugelegt. Die Prognose der Fertigstellungszahlen für heuer wurde mit nunmehr gesamt 44.500 Wohneinheiten österreichweit gegenüber dem Vorquartal leicht nach oben korrigiert (+800 Einheiten) und liegt nur knapp unter der Vorjahreszahl. Auch für 2025 und danach gab es teils deutliche Anpassungen nach oben.

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

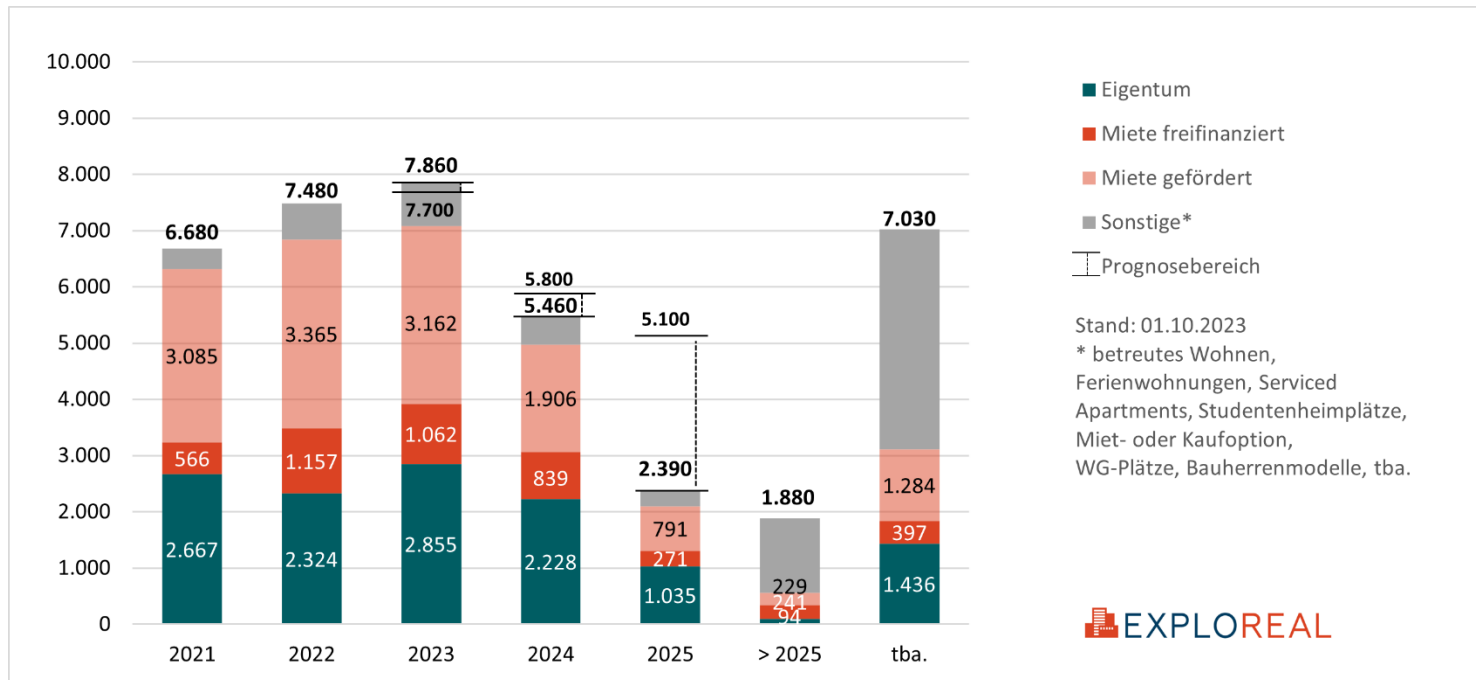
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Wien stellen sich die erwarteten Fertigstellungen anders als österreichweit dar: Während für heuer fast 20.000 Wohneinheiten publiziert wurden, wird aufgrund von Verschiebungen mit rund 16.500 Einheiten beinahe der Vorjahreswert erreicht werden. 2024 gehen die Fertigstellungen auf rund 14.900 Einheiten zurück und erreichen 2025 rund 13.400 Einheiten. Aufgrund zahlreicher Bekanntmachungen insbesondere im letzten Quartal sollten die Zahlen ab 2025 wieder höher liegen.

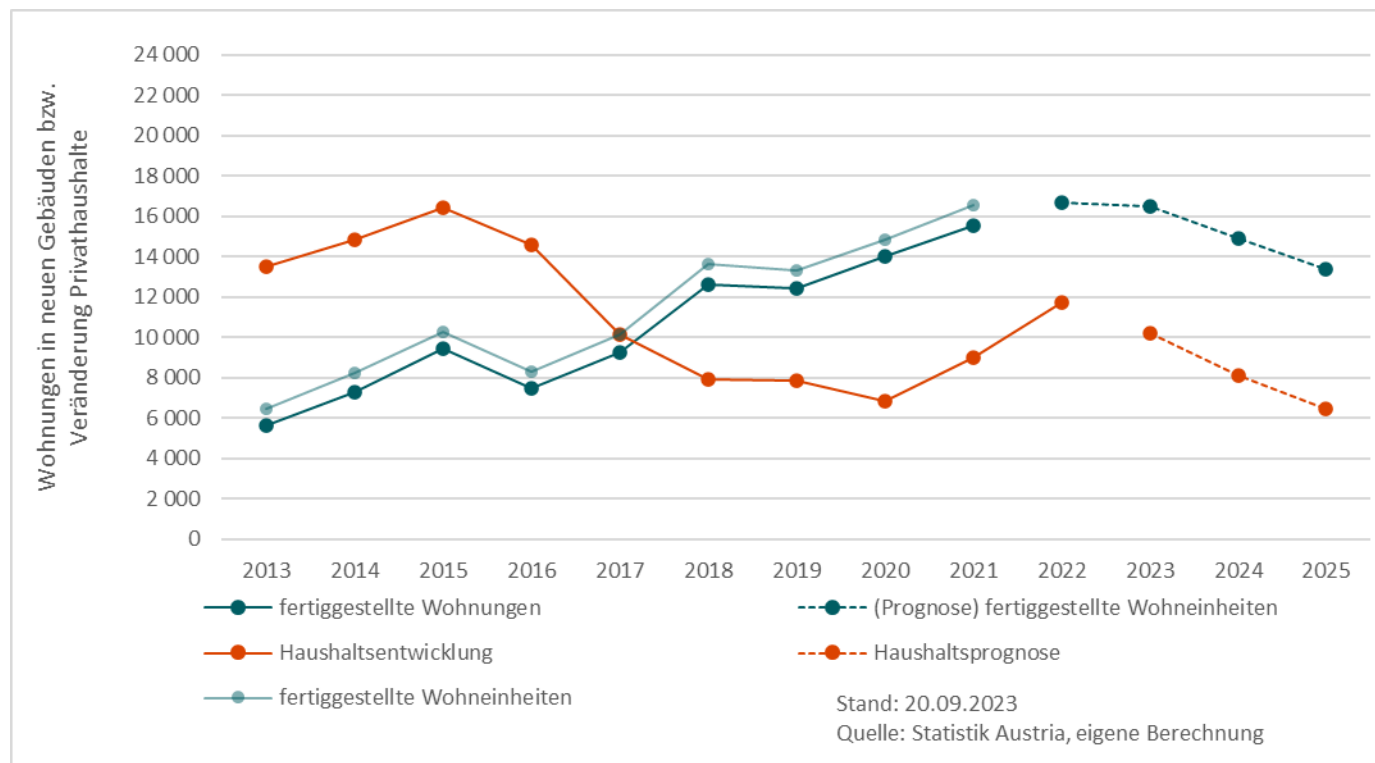
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Niederösterreich

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



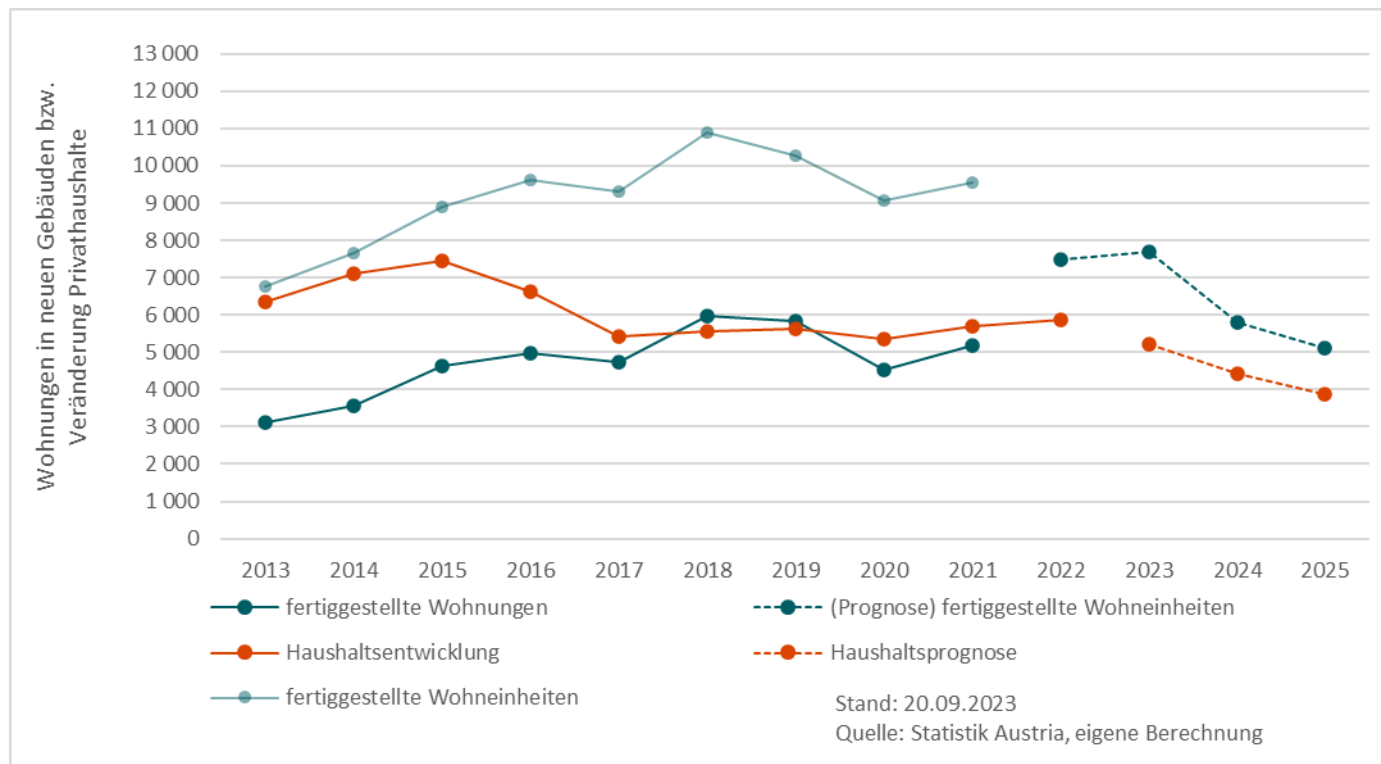
Auch in Niederösterreich wird heuer noch einmal der Fertigstellungsstand von letztem Jahr erreicht oder sogar übertroffen, danach sinkt der Wert bereits drastisch um rund 2.000 Einheiten auf nur noch rund 5.800 Wohneinheiten im Jahr 2024. Für die Jahre danach sind nur wenige Wohneinheiten in der Pipeline.

Wohnbauprojekte in der Pipeline Wien



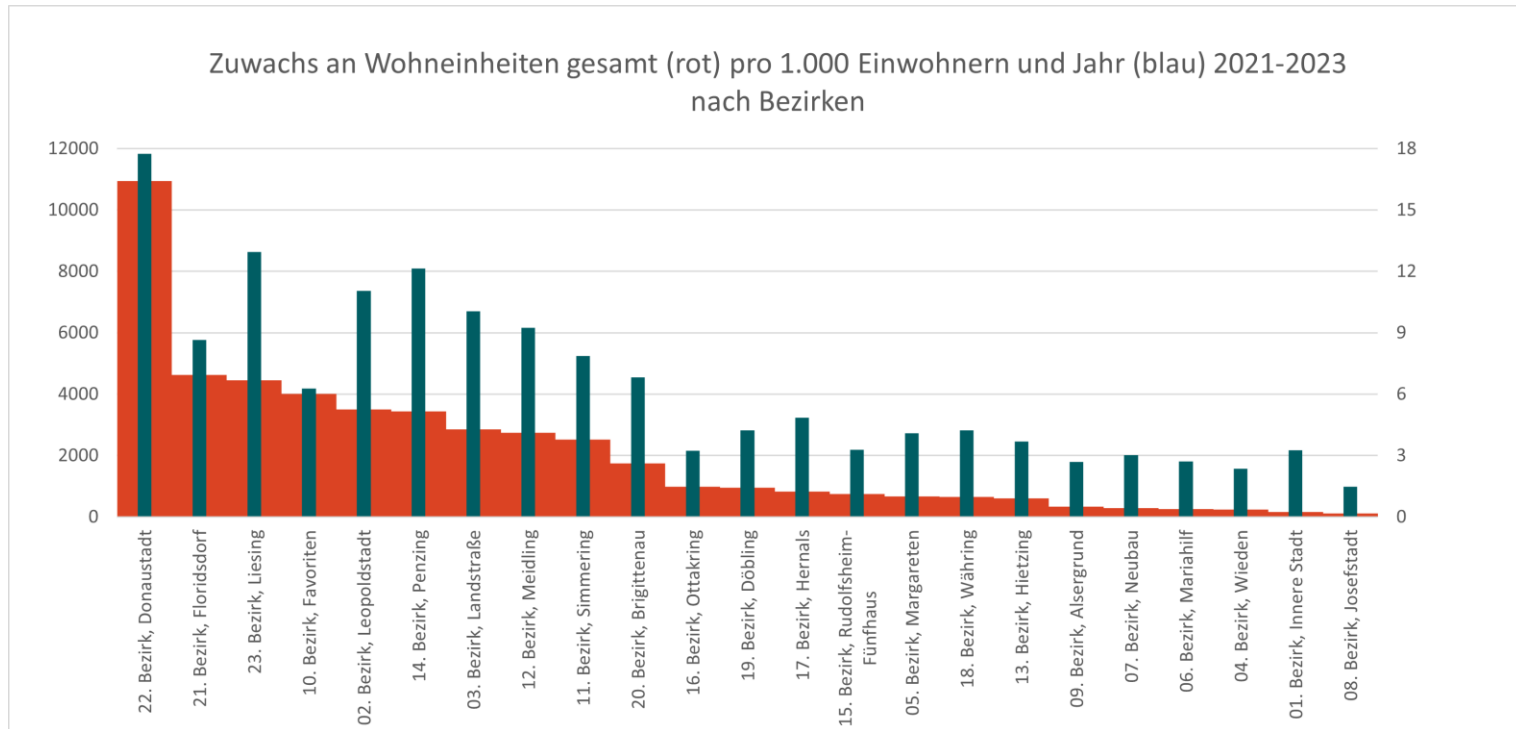
In Wien wird sich der schon letztes Jahr aufgezeigte Trend, dass die Wohnungsproduktion den demographisch begründeten Bedarf deutlich übersteigt auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Für 2023 sollen mehr Wohnungen auf den Markt kommen als neue Haushalte aufgrund der Haushaltsprojektion gegründet werden.

Wohnbauprojekte in der Pipeline Niederösterreich



Auch in Niederösterreich liegt für das Jahr 2023 – wie schon erstmalig im letzten Jahr – das Angebot an Bauträger-Wohneinheiten nun über dem prognostizierten Zuwachs an Haushalten.

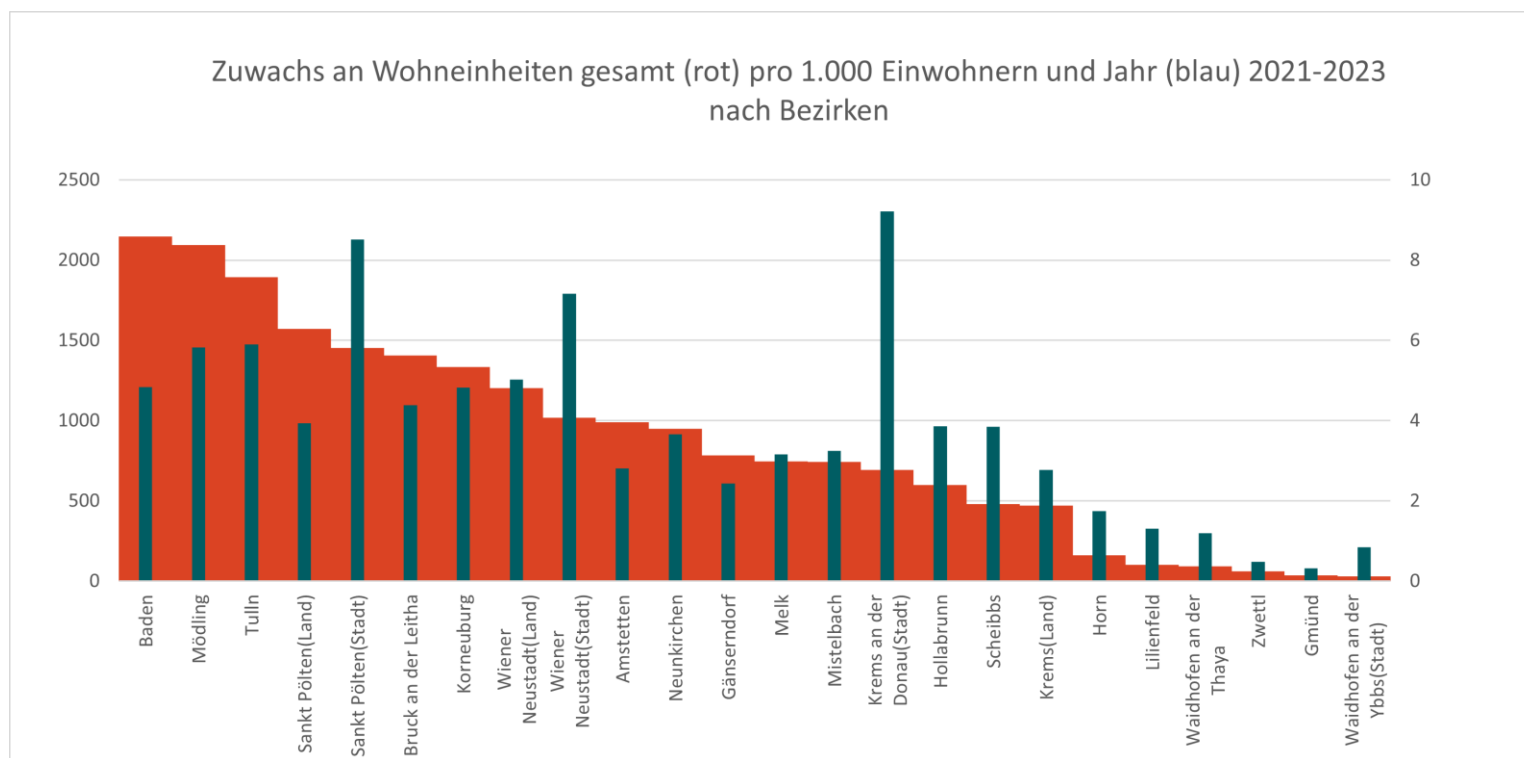
Wo wird gebaut? Wien



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2021 bis 2023
in EXPLOREAL (n = 47.617)

Auf Bezirksebene in Wien finden die meisten Fertigstellungen mit Abstand im 22. Bezirk statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen wird auch in diesem Bezirk der höchste Wert erzielt, gefolgt von Liesing An dritter Stelle befindet sich nunmehr der 14. Bezirk, noch vor den zuletzt stärker wachsenden 3. und 10. Bezirk sowie Floridsdorf.

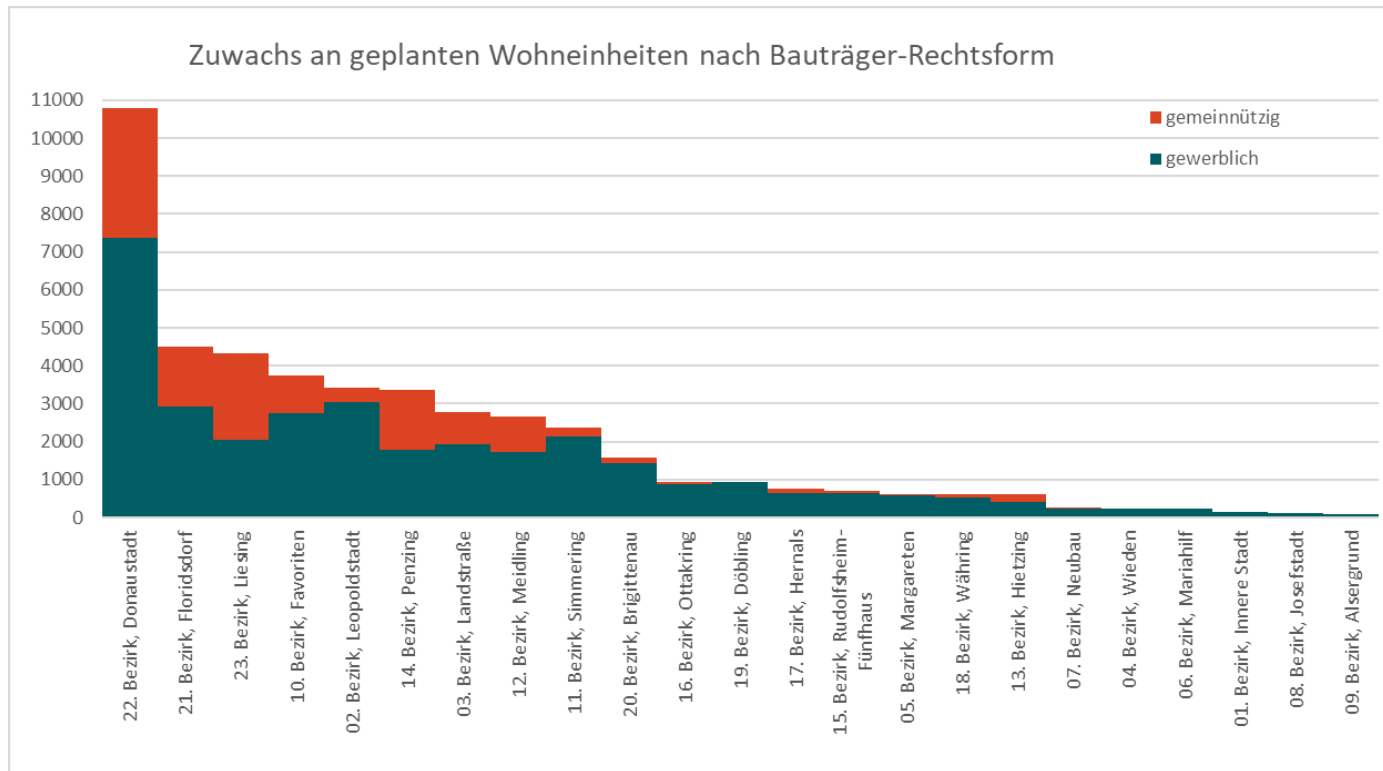
Wo wird gebaut? Niederösterreich



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2021 bis 2023
in EXPLOREAL (n = 21.058)

Regional betrachtet findet der Großteil der Neubauleistung in den Städten Baden, Mödling und Tulln statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen werden hingegen die meisten Wohneinheiten in Krems, Wiener Neustadt(Stadt) sowie Sankt Pölten(Stadt) errichtet.

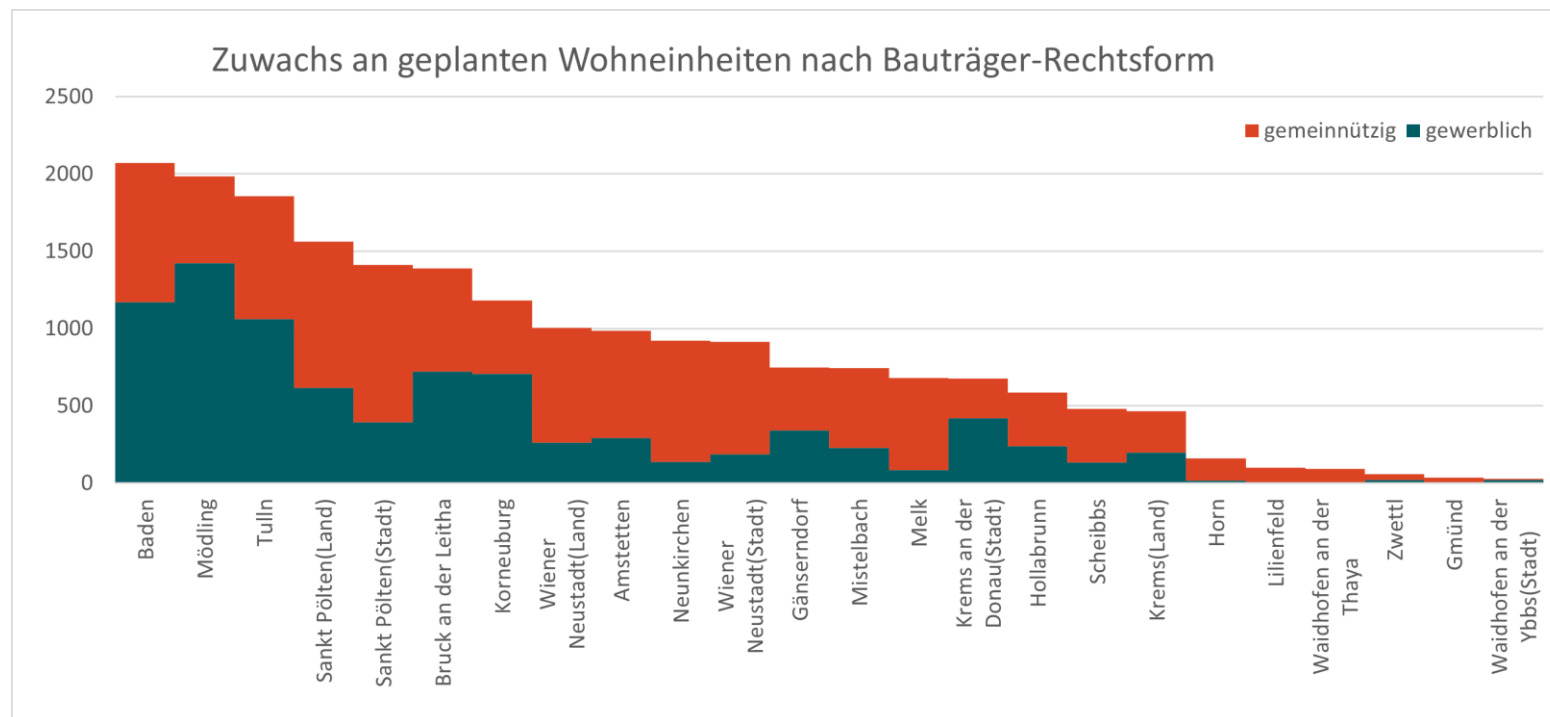
Wo wird von wem gebaut? Wien



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2021 bis 2023
in EXPLOREAL (n = 43.700)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass in Liesing und im 14. Bezirk die gemeinnützigen Bauträger ungefähr die Hälfte der Wohneinheiten errichtet haben. In den übrigen Bezirken errichten die gewerblichen Bauträger die Mehrzahl an Wohneinheiten.

Wo wird von wem gebaut? Niederösterreich

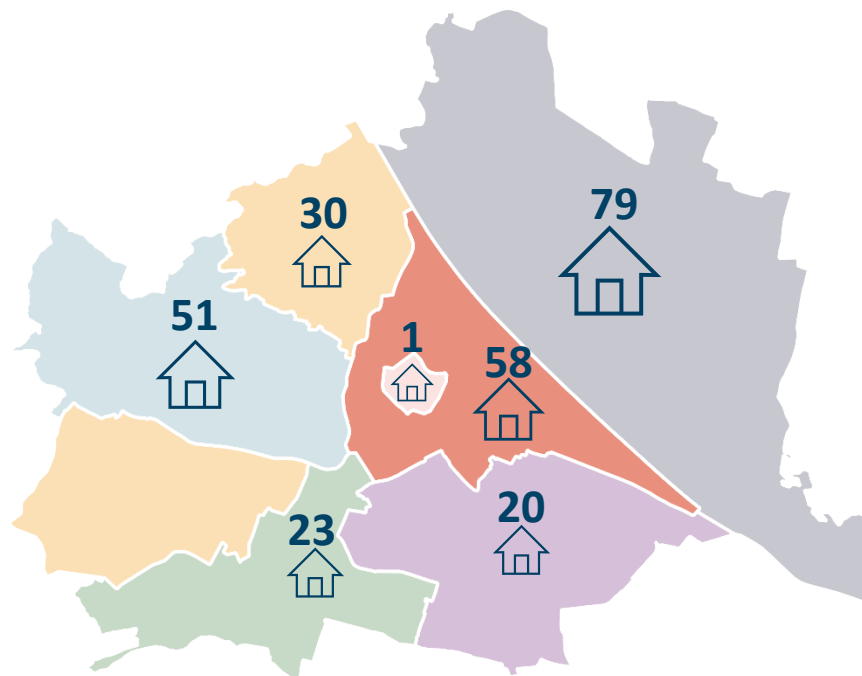


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2021 bis 2023
in EXPLOREAL (n = 20.135)

In den Bezirken Mödling und Korneuburg ist ein überproportionaler Anteil der gewerblichen Bauträger im Verhältnis zur Gesamtverteilung festzustellen. Die gemeinnützigen Bauträger errichten z.B. in St. Pölten (Land und Stadt) den höheren Anteil.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
02. Bezirk, Leopoldstadt	14	1345	12,4	105,3
22. Bezirk, Donaustadt	49	2304	10,8	111,1
20. Bezirk, Brigittenau	9	805	9,4	102,2
17. Bezirk, Hernals	18	466	8,3	104,1
23. Bezirk, Liesing	16	833	7,1	110,8
21. Bezirk, Floridsdorf	30	1294	7,0	108,1
14. Bezirk, Penzing	21	605	6,2	105,6
11. Bezirk, Simmering	6	618	5,7	107,0
04. Bezirk, Wieden	7	179	5,3	102,5
12. Bezirk, Meidling	7	444	4,4	104,3
10. Bezirk, Favoriten	14	806	3,7	105,8
05. Bezirk, Margareten	7	185	3,4	103,3
18. Bezirk, Währing	7	169	3,3	102,4
13. Bezirk, Hietzing	8	179	3,2	103,7
03. Bezirk, Landstraße	6	297	3,1	102,6
06. Bezirk, Mariahilf	4	93	3,0	103,1
19. Bezirk, Döbling	15	176	2,3	104,4
15. Bezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus	6	138	1,8	102,3
07. Bezirk, Neubau	6	53	1,7	102,9
16. Bezirk, Ottakring	6	112	1,1	102,5
08. Bezirk, Josefstadt	2	22	0,9	102,4
01. Bezirk, Innere Stadt	1	9	0,5	99,1
09. Bezirk, Alsergrund	3	9	0,2	99,2

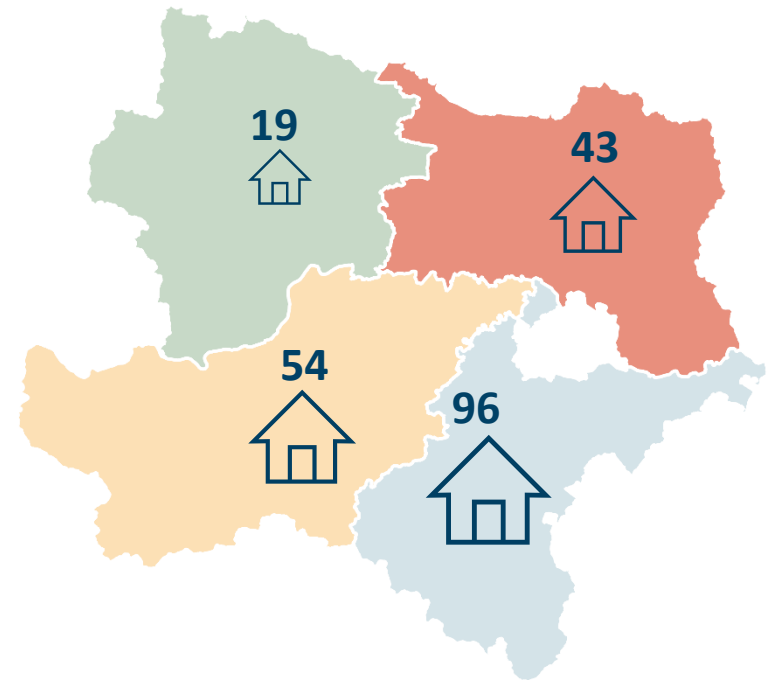


aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab September 2022
 in EXPLOREAL (n = 11.441 Wohneinheiten).
 Einwohner*innen zum 1.1.2023 gem. Statistik Austria
 *Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen
 **lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Mit Vermarktungsbeginn September 2022 befinden sich die meisten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen im 2. Bezirk in der Vermarktung (ca. 12 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen), gefolgt vom 22. Bezirk, der gegenüber dem Vorjahr den Spitzenplatz abgetreten hat. Im Vergleich dazu ist in den Innenstadtbezirken 1, 8 und 9, aber auch im 16. Bezirk das neu hinzugekommene Angebot am geringsten.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Krems an der Donau(Stadt)	6	325	12,9	104,9
Wiener Neustadt(Stadt)	9	460	9,6	111,1
Tulln	25	766	7,0	110,3
Bruck an der Leitha	13	415	3,8	110,6
Neunkirchen	18	312	3,6	102,2
Korneuburg	16	325	3,5	109,9
Baden	19	424	2,8	107,7
Hollabrunn	4	132	2,5	101,4
Mödling	18	305	2,5	108,5
Sankt Pölten(Land)	13	326	2,4	103,9
Sankt Pölten(Stadt)	6	137	2,4	103,7
Gänserndorf	11	229	2,1	109,6
Krems(Land)	7	115	2,0	102,7
Amstetten	8	233	2,0	102,6
Scheibbs	4	74	1,8	99,9
Melk	10	134	1,7	101,3
Mistelbach	8	129	1,7	103,7
Wiener Neustadt(Land)	10	116	1,4	103,7
Gmünd	2	50	1,4	96,1
Horn	2	18	0,6	100,4
Lilienfeld	1	12	0,5	98,8
Waidhofen an der Thaya	1	8	0,3	96,2
Zwettl	1	10	0,2	95,6
Waidhofen an der Ybbs(Stadt)	0	0	0,0	99,2



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab September 2022
 in EXPLOREAL (n = 5.055 Wohneinheiten).
 Einwohner*innen zum 1.1.2023 gem. Statistik Austria
 *Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen
 **It. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Die meisten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen sind mit Vermarktungsstart September 2022 in Krems im Angebot. St. Pölten ist gegenüber dem Vorjahr nach hinten gewandert, während Wiener Neustadt weiterhin viele Wohneinheiten auf den Markt gebracht hat. Am geringsten ist das Angebot an Neubauwohnungen in den Bezirken Waidhofen an der Ybbs, Zwettl und Waidhofen an der Thaya.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
Wien	Kaufpreis (€)	427.950	1.495.000	649.000	629.900	31.350
	Anzahl	7.112	54	32	185	216
	Fläche (m ²)	63	130	113	121	
Niederösterreich	Kaufpreis (€)	333.800	567.500	550.000	489.900	18.000
	Anzahl	2.933	118	523	190	163
	Fläche (m ²)	71	129	124	113	

Stand 20.09.2023

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

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Wien aktuell bei rund 430.000 € und ist damit gegenüber der letzten Auswertung vor einem Jahr erstmals gleichgeblieben, bei allerdings weiterhin abnehmender Flächengröße (von 66 m² auf 63 m²). In Niederösterreich betragen die Kosten für eine Wohnung nunmehr rund 330.000 €, dieser Wert ist im Vergleich zu letztem Jahr deutlich um rund 30.000 Euro bzw. 10 % gestiegen (bei praktisch gleicher Flächengröße).

© **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 Wechselseitige Versicherung GRAWE

Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV

... DANKE!!