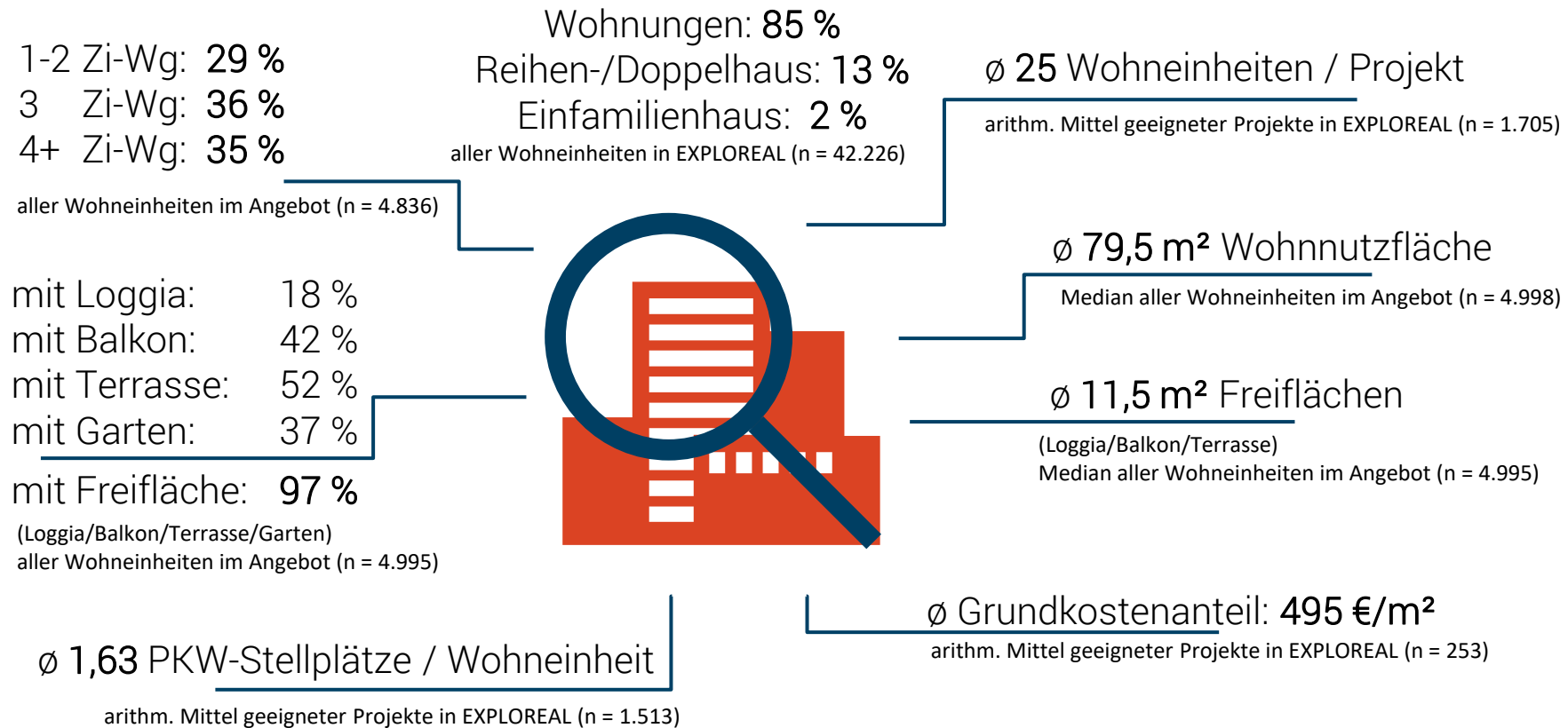


# Wohnbauprojekte in der Pipeline Niederösterreich im Vergleich zu Wien und Oberösterreich

Mag. Alexander Bosak, MRICS  
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer  
EXPLOREAL GMBH

# Das „gläserne“ Projekt – Niederösterreich



In Niederösterreich wurden rund 1.700 Projekte mit ca. 42.000 Wohneinheiten ausgewertet. Die Projektgröße ist mit durchschnittlich 25 Wohneinheiten gleich groß wie in Oberösterreich. Die durchschnittliche Wohnnutzfläche ist mit 79,5 m<sup>2</sup> um 3 m<sup>2</sup> größer als in Oberösterreich und um 15 m<sup>2</sup> größer als in Wien. Es gibt hier deutlich mehr Reihen-/Doppelhaus-Bausträgerprojekte als in Oberösterreich (13% vs. 5%) sowie große Wohnungen (35 vs. 26%). Der Grundkostenanteil liegt ähnlich hoch wie in Oberösterreich, und ist etwa halb so hoch wie in Wien.

Datenstand: 02.02.2021

# Das „gläserne“ Projekt – Wien

1-2 Zi-Wg: **53 %**  
3 Zi-Wg: **33 %**  
4+ Zi-Wg: **14 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.014)

mit Loggia: 31 %  
mit Balkon: 52 %  
mit Terrasse: 32 %  
mit Garten: 13 %

mit Freifläche: **91 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)  
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.154)

Wohnungen: **99 %**  
Reihen-/Doppelhaus: **1 %**  
Einfamilienhaus: **0 %**  
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 123.973)



Ø **60** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 1.959)

Ø **64,2 m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.154)

Ø **8,9 m<sup>2</sup>** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)  
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.154)

Ø **0,80** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 1.009)

Ø Grundkostenanteil: **985 €/m<sup>2</sup>**

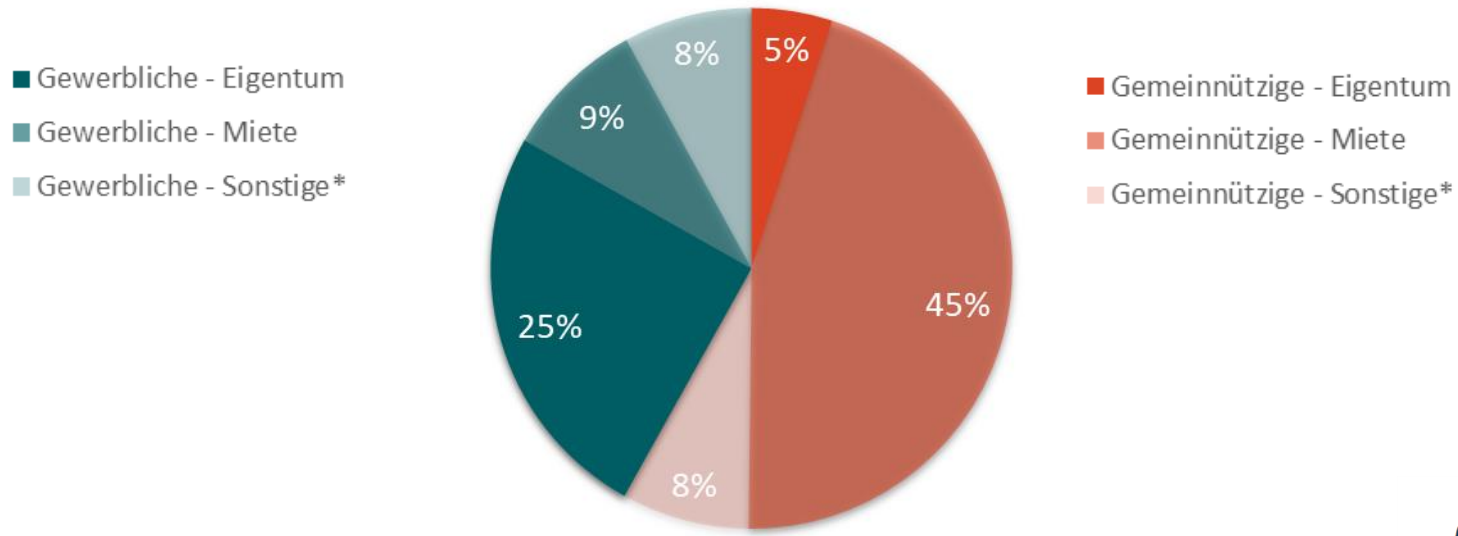
arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 1.414)

In Wien dominieren vergleichsweise große Projekte mit über 60 Wohneinheiten pro Projekt. Die Wohnnutzfläche ist deutlich kleiner, 1-2 Zimmer-Wohnungen dominieren den Markt.

Datenstand: 02.02.2021

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Niederösterreich

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



**EXPLOREAL**

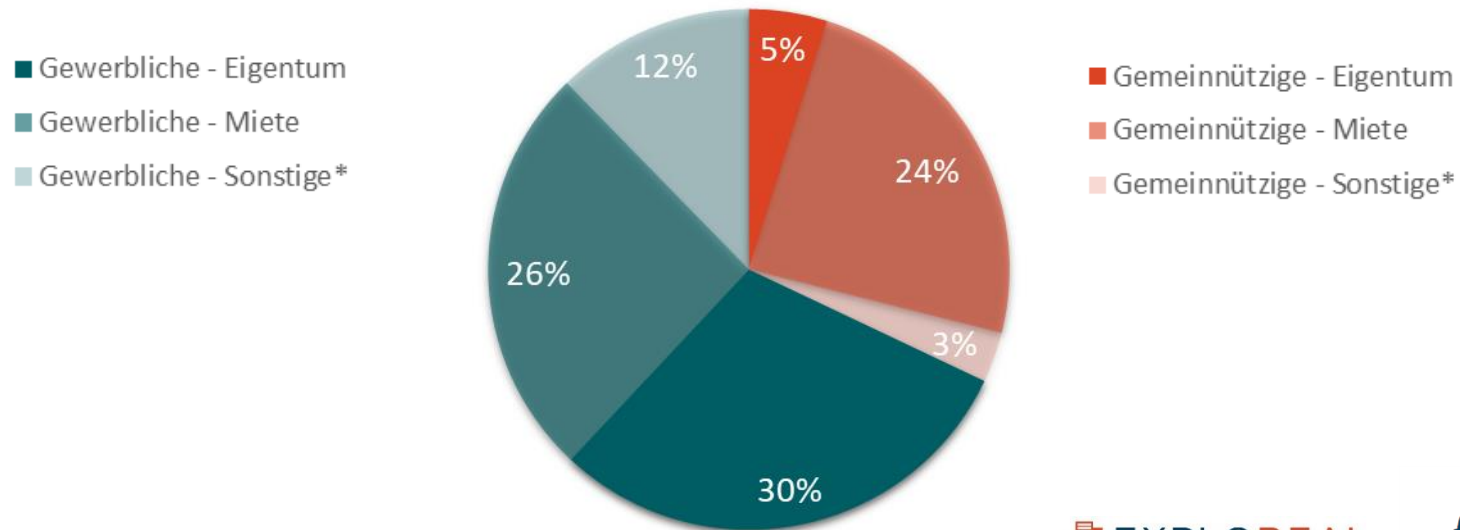


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019  
in EXPLOREAL (n = 30.337), Stand 02.02.2021  
\* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.

Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Niederösterreich etwas weniger als die Hälfte der Neubauwohnungen. Der Anteil der gemeinnützigen ist höher (58%) als in Oberösterreich (50%), im letzten Jahr hat der Anteil der Gewerblichen von 36% auf 42% zugelegt.

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Wien

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



**EXPLOREAL**

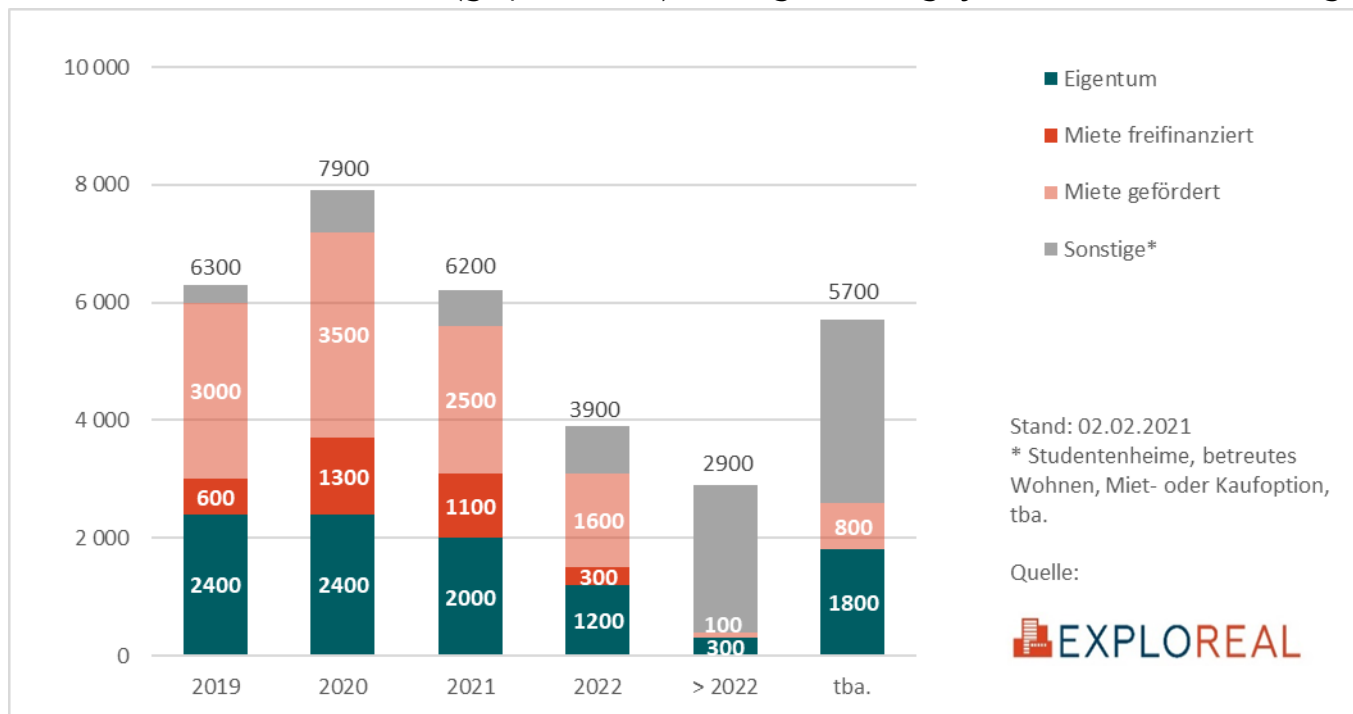


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2018  
in EXPLOREAL (n = 95.691), Stand 02.02.2021  
\* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.

Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Wien rund 2/3 der neuen Wohneinheiten und davon nur noch knapp überwiegend im Wohnungseigentum, da der Anteil der freifinanzierten Mietobjekte signifikant zugenommen hat.

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

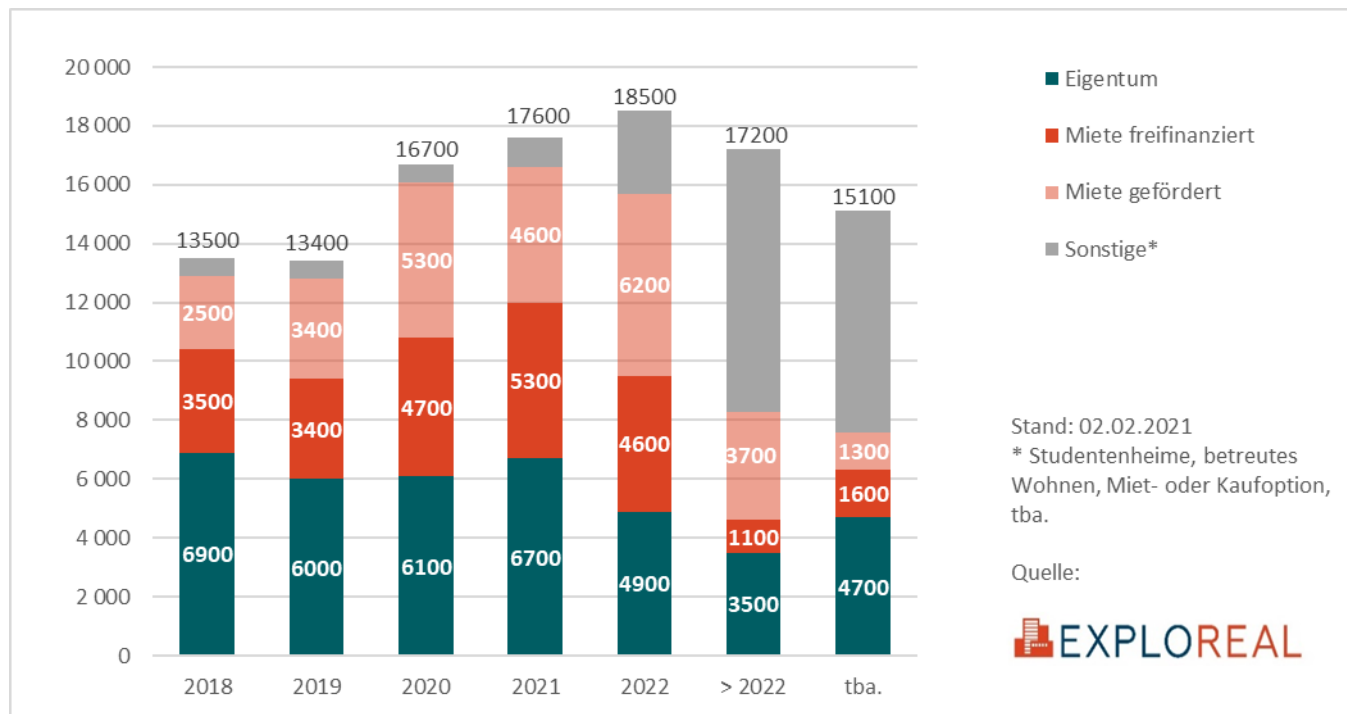
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



Im letzten Jahr war in Niederösterreich im Jahresvergleich mit 7.900 Wohneinheiten ein Rekordjahr zu verzeichnen. Im Jahr 2021 zeichnet sich ähnlich wie im Jahr 2019 rund 6.200 mit einer hohen Zahl an fertiggestellten Wohnungen ab. Das Segment der freifinanzierten Mietwohnungen hat seit 2019 deutlich zugenommen.

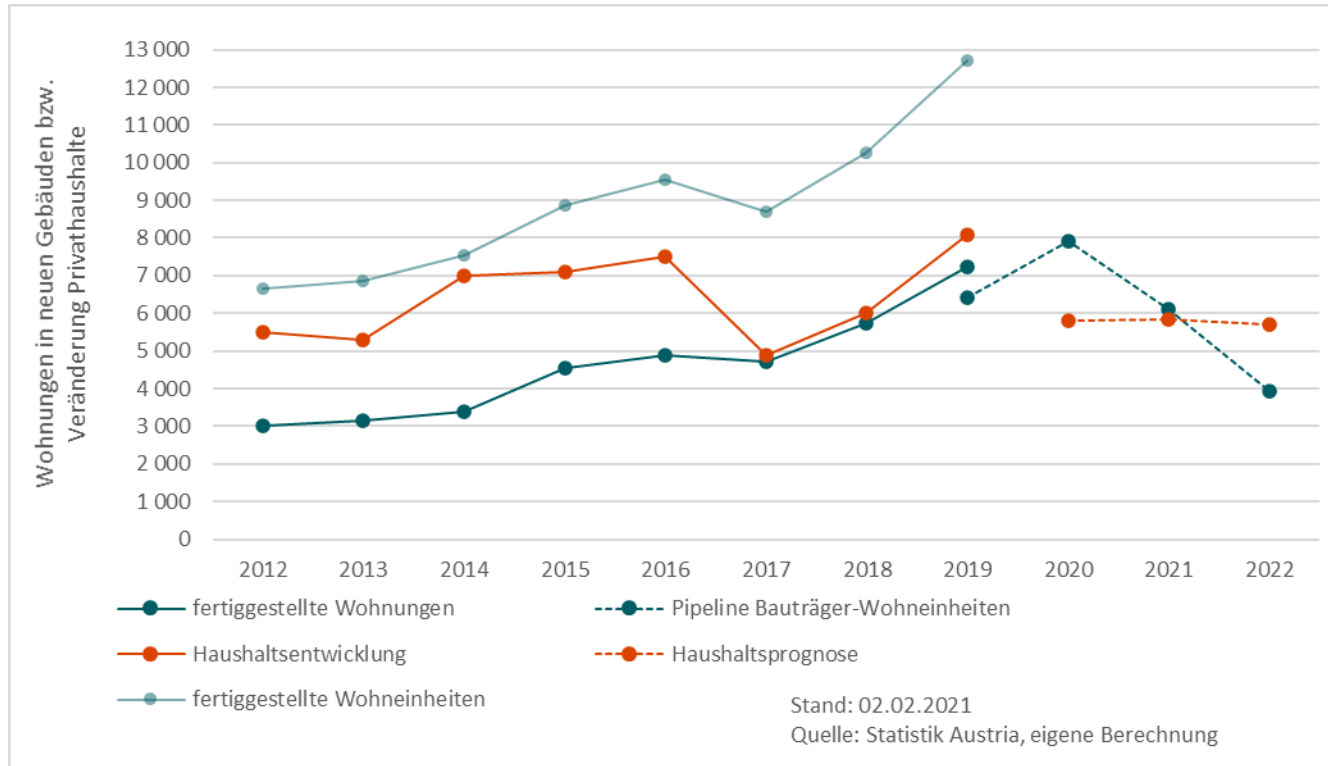
# Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Wien

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



Im Vergleich zu Niederösterreich wird die hohe Neubauleistung auch 2021 und 2022 anhalten. Im Jahr 2021 wird mit einer Fertigstellung von rund 17.600 Wohneinheiten gerechnet, im Jahr 2022 sind es sogar über 18.000 Wohneinheiten. Der Trend des hohen Mietwohnungsanteils, sowohl im geförderten als auch im freifinanzierten Segment setzt sich weiter fort.

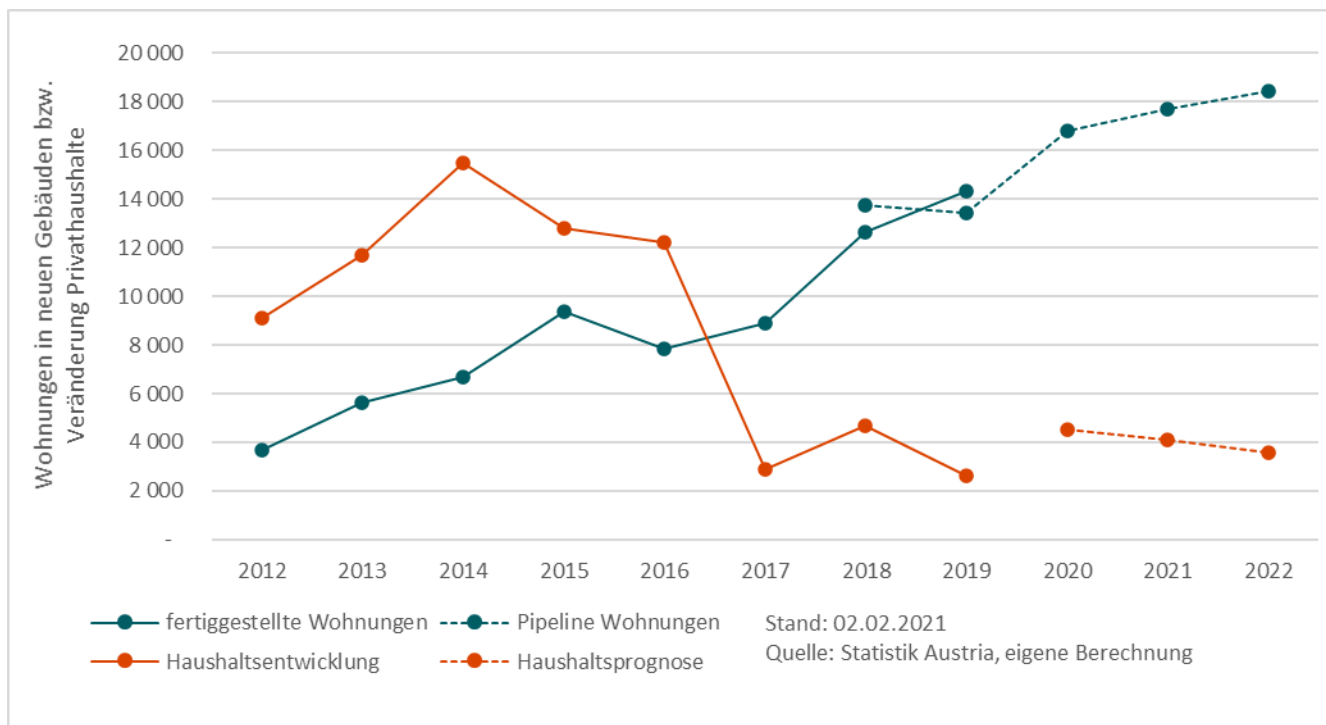
# Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Niederösterreich



Das Angebot an Bauträger-Wohneinheiten hat im Jahr 2020 den prognostizierten Zuwachs an Haushalten übertroffen, 2021 werden beide etwa gleichauf liegen.

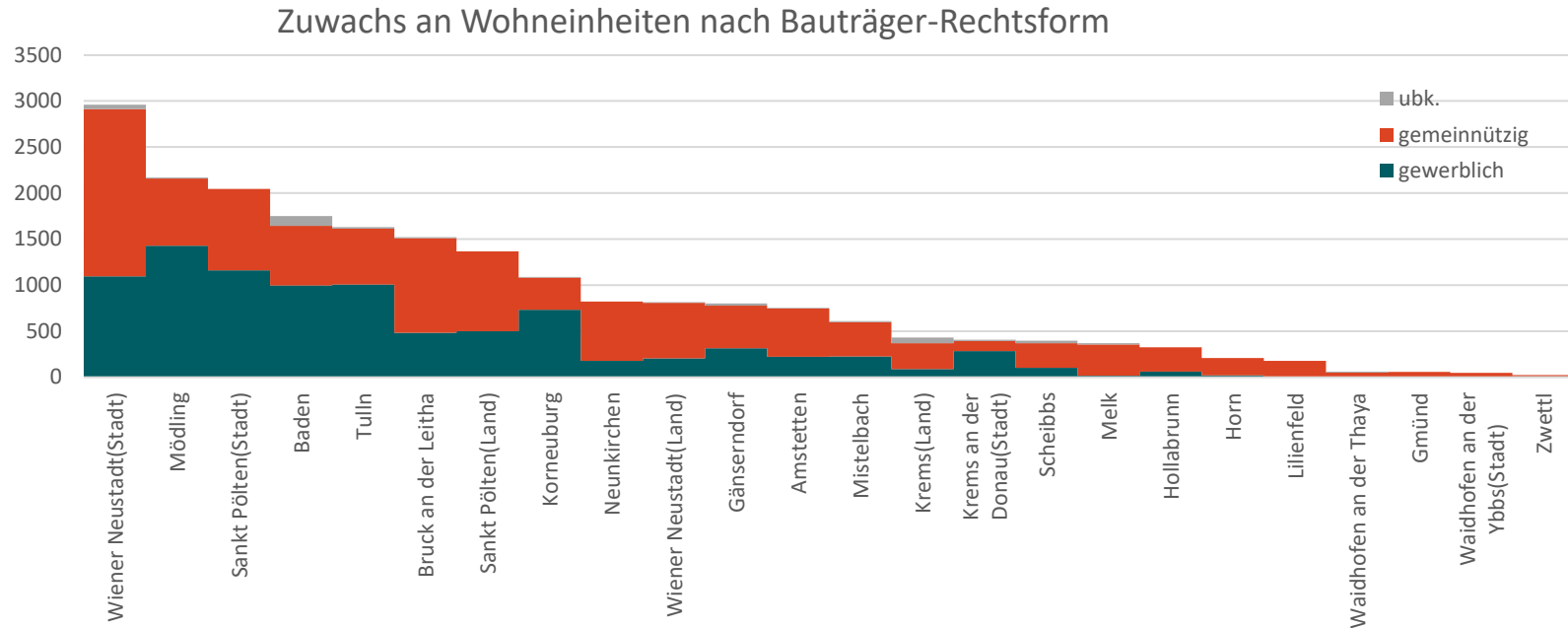


# Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Wien



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. Ab 2019 übersteigt die Wohnungsproduktion die aufgrund des Bevölkerungswachstums erwartbare Nachfrage deutlich.

# Wo wird gebaut?

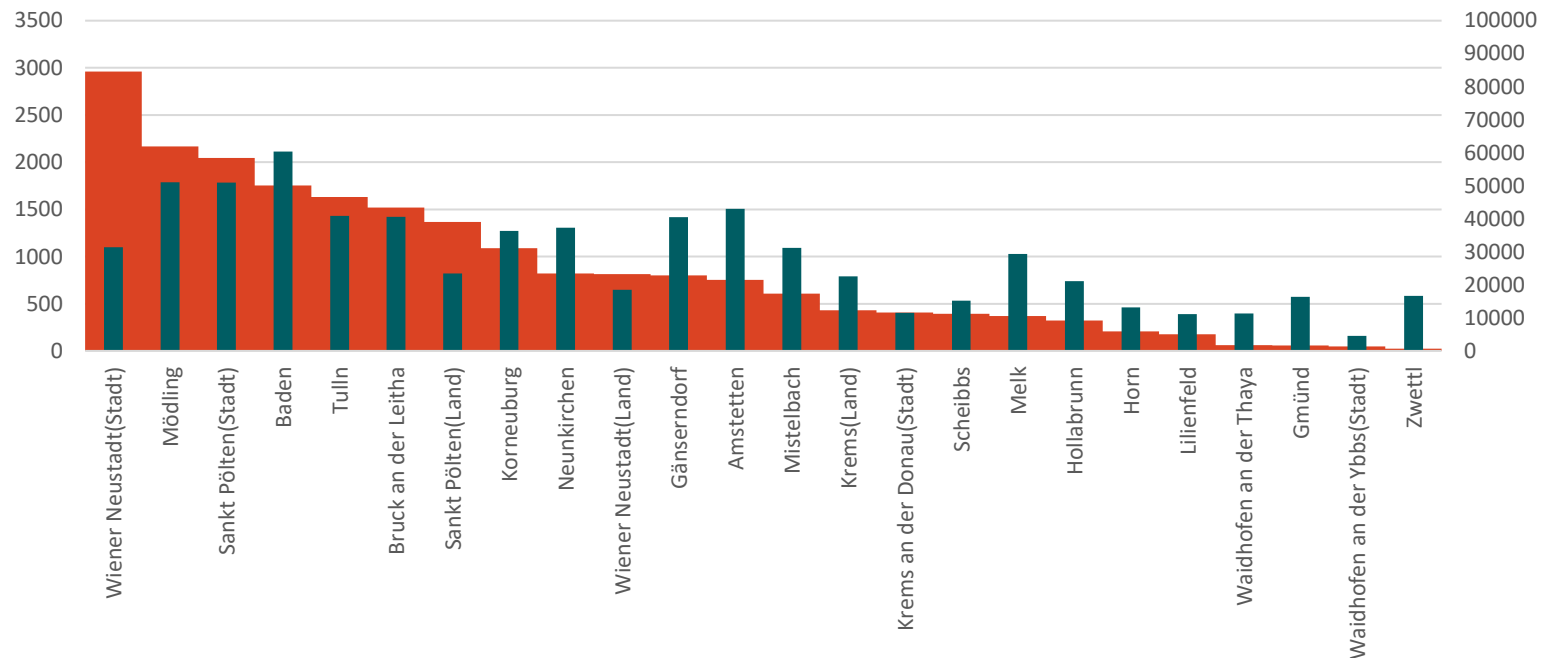


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2020  
in EXPLOREAL (n = 20.828)

Die meisten Wohnungen wurden bzw. werden ab 2020 in den Bezirken Wiener Neustadt (Stadt), Mödling und St. Pölten (Stadt) errichtet bzw. geplant. Ein überproportionaler Anteil der gewerblichen Bauträger im Verhältnis zur Gesamtverteilung ist in den Bezirken Mödling, Korneuburg und Krems (Stadt) festzustellen, die gemeinnützigen Bauträger dominieren unter anderem in Wiener Neustadt (Stadt), Bruck an der Leitha, St. Pölten (Land), Melk und Neunkirchen.

# Wo wird gebaut?

Zuwachs an Wohneinheiten (rot) im Vergleich zum Wohnungsbestand 2011 (blau) nach Bezirken

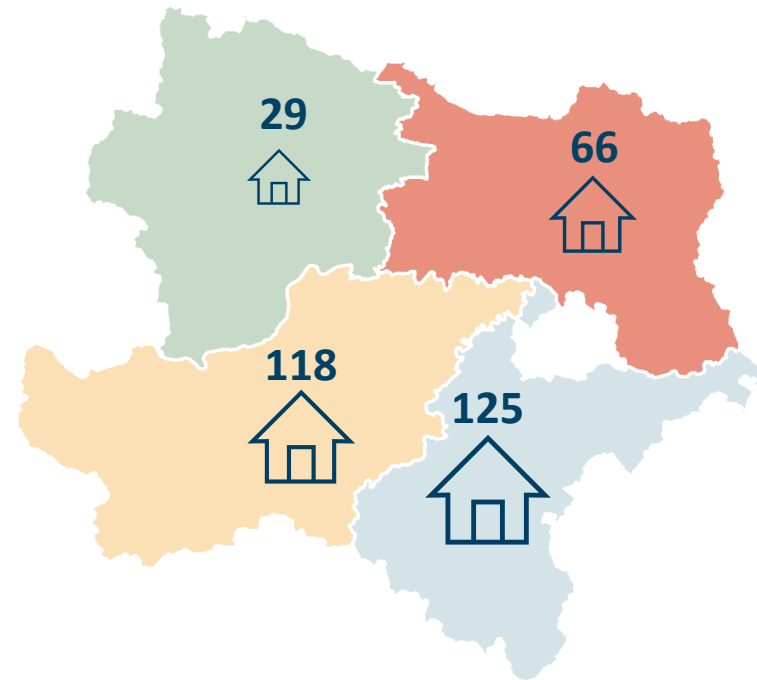


aller fertiggestellter und geplanter Wohnungen ab 2020  
in EXPLOREAL (n = 20.828)

Die meisten Wohneinheiten wurden seit 2020 im Verhältnis zum jeweiligen Wohnungsbestand in den Bezirken Wiener Neustadt (Stadt), Sankt Pölten (Stadt) und Mödling errichtet bzw. geplant. Die wenigsten Wohnungen im Verhältnis dazu in den Bezirken Gänserndorf, Amstetten, Melk sowie generell im Waldviertel.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Krems an der Donau	7	221	8.8	104.9
Sankt Pölten	16	475	8.6	103.7
Tulln	41	785	7.5	110.3
Wiener Neustadt	9	329	7.2	111.1
Mistelbach	16	389	5.1	103.7
Mödling	24	512	4.3	108.5
Neunkirchen	17	350	4.1	102.2
Lilienfeld	7	97	3.8	98.8
Sankt Pölten(Land)	28	474	3.6	103.9
Korneuburg	19	321	3.5	109.9
Hollabrunn	8	165	3.2	101.4
Amstetten	21	368	3.2	102.6
Bruck an der Leitha	19	326	3.1	110.6
Scheibbs	10	129	3.1	99.9
Krems(Land)	12	172	3.0	102.7
Wiener Neustadt(Land)	14	230	2.9	103.7
Baden	29	403	2.7	107.7
Gänserndorf	19	259	2.5	109.6
Melk	13	178	2.3	101.3
Waidhofen a. d. Thaya	3	22	0.9	96.2
Gmünd	3	26	0.7	96.1
Horn	1	18	0.6	100.4
Zwettl	2	4	0.1	95.6
Waidhofen a. d. Ybbs				99.2

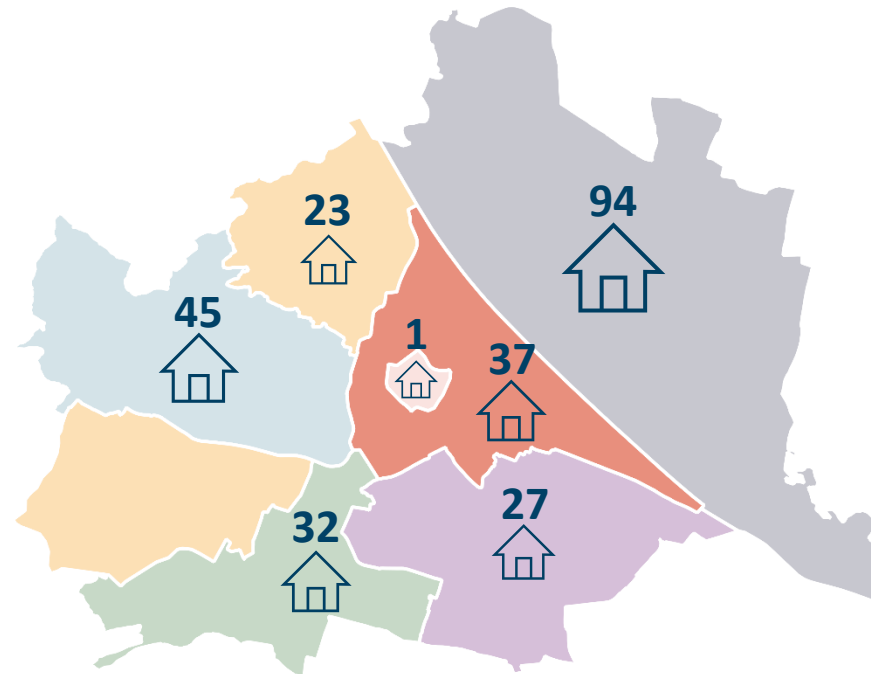


aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Jänner 2020  
 in EXPLOREAL (n = 6.253 Wohneinheiten).  
 Einwohner zum 1.1.2020 gem. Statistik Austria  
 \*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner  
 \*\*It. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Die meisten Wohneinheiten pro Tausend Einwohner sind derzeit in Krems mit Vermarktungsstart Jänner 2020 knapp gefolgt St. Pölten (Stadt) im Angebot. Am geringsten pro Tausend Einwohner ist das Angebot an Neubauwohnungen mit Vermarktungsstart ab 2020 in den Bezirken Horn und Zwettl.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
23. Bezirk	20	1803	16.32	108.5
21. Bezirk	52	2670	15.90	114.3
03. Bezirk	8	784	8.55	108.3
22. Bezirk	42	1635	8.37	117.2
14. Bezirk	11	712	7.60	107.4
11. Bezirk	15	712	6.82	110.4
12. Bezirk	12	591	6.09	108.1
16. Bezirk	19	458	4.44	110.3
05. Bezirk	3	233	4.23	109.8
19. Bezirk	9	273	3.69	103.3
10. Bezirk	12	753	3.63	113.3
02. Bezirk	8	282	2.66	112.1
04. Bezirk	5	75	2.26	107.4
20. Bezirk	6	176	2.04	113.5
18. Bezirk	8	103	2.00	104.2
13. Bezirk	6	95	1.76	99.3
17. Bezirk	8	97	1.70	108.3
15. Bezirk	7	122	1.59	111.8
08. Bezirk	1	38	1.52	109.1
07. Bezirk	2	37	1.16	109.0
01. Bezirk	1	9	0.56	94.4
06. Bezirk	2	8	0.25	111.3
09. Bezirk	2	10	0.24	111.2



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Jänner 2020  
 in EXPLOREAL (n = 11.676 Wohneinheiten).  
 Einwohner zum 1.1.2020 gem. Statistik Austria  
 \*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner  
 \*\*It. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Die meisten Wohneinheiten aller Bauträgerprojekte pro Tausend Einwohner mit Vermarktungsbeginn Jänner 2020 befinden sich im 23. Bezirk, knapp gefolgt vom 21. Bezirk im Angebot. Am geringsten im Vergleich dazu ist das neu hinzugekommene Angebot an Neubauwohnungen in den Bezirken 1, 6 und 9.

# Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

## Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



		Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	Wohnungen	PKW-Stellplätze
Niederösterreich	Kaufpreis	432 500	359 000	379 900	291 550	17 500
	Anzahl	113	393	258	1 841	117
	Fläche (m <sup>2</sup> )	121	121	116	75	
Wien	Kaufpreis	480 000	559 000	527 000	363 000	24 000
	Anzahl	21	55	110	5 344	189
	Fläche (m <sup>2</sup> )	166	122	120	67	
Oberösterreich	Kaufpreis	389 500	389 000	396 100	274 000	21 900
	Anzahl	13	192	67	1 546	82
	Fläche (m <sup>2</sup> )	120	113	113	77	
Burgenland	Kaufpreis			299 000	274 300	
	Anzahl			13	198	
	Fläche (m <sup>2</sup> )			103	57	
Steiermark	Kaufpreis	295 900	334 048	296 500	220 158	18 000
	Anzahl	21	111	57	1 604	69
	Fläche (m <sup>2</sup> )	97	122	116	71	

Stand 02.02.2021

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

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Niederösterreich aktuell mit durchschnittlich 292.00 Euro etwas über jenem von Oberösterreich mit 274.000 Euro, obwohl die Wohnnutzfläche etwas kleiner ist, dafür sind Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Vergleich günstiger. Ein Bauträger-Haus liegt preislich mit durchschnittlich rund 430.000 Euro zwischen dem Preisniveau von Wien und Oberösterreich, ein Stellplatz wird mit 17.500 Euro vergleichsweise am günstigsten angeboten..

In Wien liegt der Preis für eine durchschnittlich 8 m<sup>2</sup> kleinere Eigentumswohnung um rund ein Fünftel höher als in Niederösterreich.

© **EXPLOREAL GMBH**

---

... DANKE!!

Zusammengestellt für WKÖ

Rascher. Besser. Fundierter. Entscheiden