

Wohnbauprojekte in der Pipeline Oberösterreich im Vergleich zu Wien und Niederösterreich

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Oberösterreich

1-2 Zi-Wg: 30 %
3 Zi-Wg: 43 %
4+ Zi-Wg: 27 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.636)

mit Loggia: 39 %
mit Balkon: 45 %
mit Terrasse: 35 %
mit Garten: 27 %
mit Freifläche: 97 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.847)

Ø 1,67 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 720)

Wohnungen: 94 %
Reihen-/Doppelhaus: 5 %
Einfamilienhaus: 1 %
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 23.322)



Ø 25 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 799)

Ø 76,9 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.850)

Ø 8,7 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.847)

Ø Grundkostenanteil: 481 €/m²

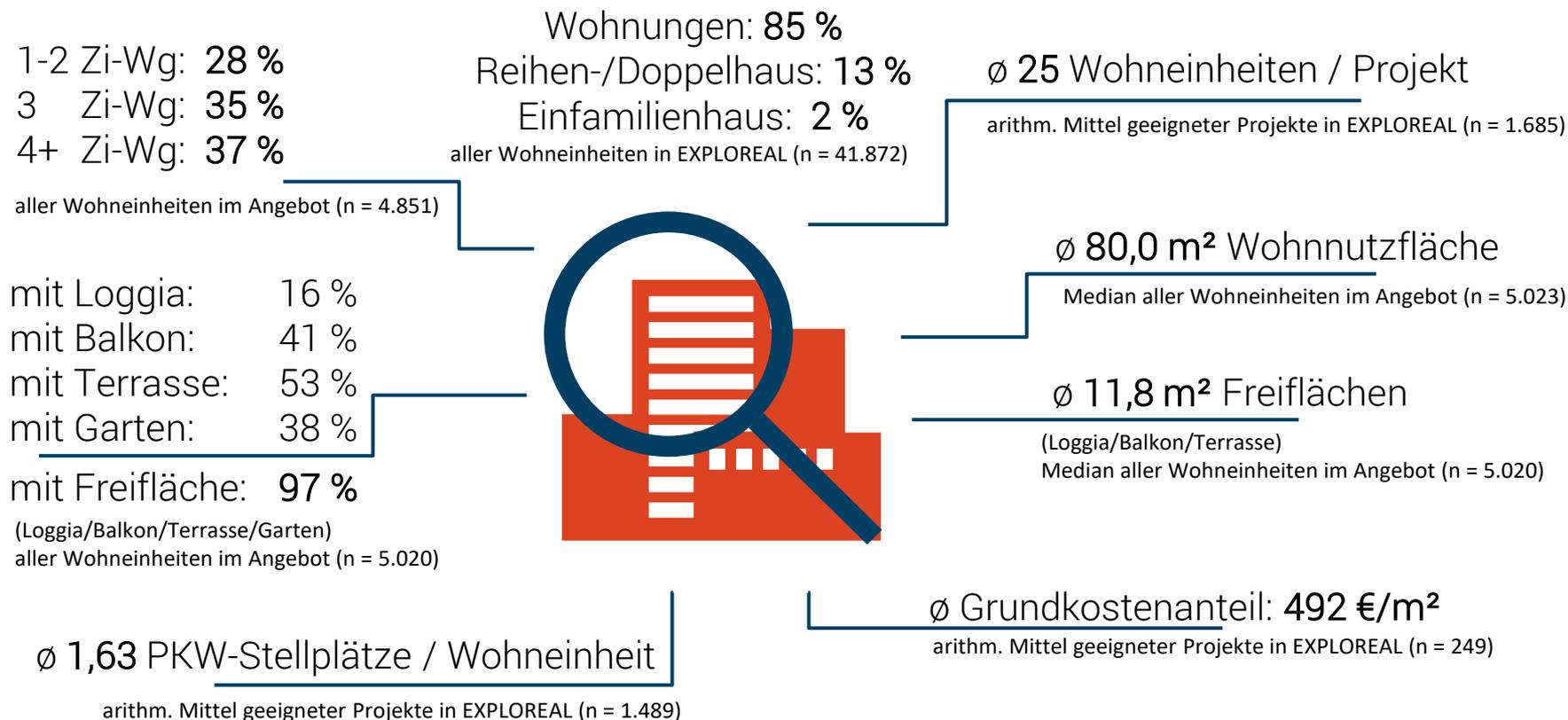
arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 94)

In Oberösterreich wurden rund 800 Projekte mit rund 23.000 Wohneinheiten ausgewertet. Rund 3.900 Wohneinheiten (überwiegend Wohnungen) wurden im Detail erfasst und analysiert.

Die Größe der Projekte liegt mit durchschnittlich 25 Wohneinheiten gleich wie in Niederösterreich. Auffallend ist der hohe Loggianteil. Die durchschnittliche Nutzfläche ist kleiner als in Niederösterreich, es werden weniger 4-Zimmerwohnungen angeboten. Die Ausstattung mit PKW-Stellplätzen ist ähnlich wie in Niederösterreich.

Datenstand: 10.01.2021

Das „gläserne“ Projekt – Niederösterreich



In Niederösterreich sind die Flächen (Wohnnutzfläche und Freiflächen) etwas größer, es gibt deutlich mehr Reihen-/Doppelhaus-Bausträgerprojekte sowie große Wohnungen. Der Grundkostenanteil liegt ähnlich hoch wie in Oberösterreich

Datenstand: 10.01.2021

Das „gläserne“ Projekt – Wien

1-2 Zi-Wg: **52 %**
3 Zi-Wg: **34 %**
4+ Zi-Wg: **14 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.248)

mit Loggia: 32 %
mit Balkon: 53 %
mit Terrasse: 31 %
mit Garten: 13 %

mit Freifläche: **90 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.462)

Wohnungen: **99 %**
Reihen-/Doppelhaus: **1 %**
Einfamilienhaus: **0 %**
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 123.164)



Ø **61** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 1.923)

Ø **63,9 m²** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.462)

Ø **8,9 m²** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.462)

Ø **0,81** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 958)

Ø Grundkostenanteil: **995 €/m²**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 1.338)

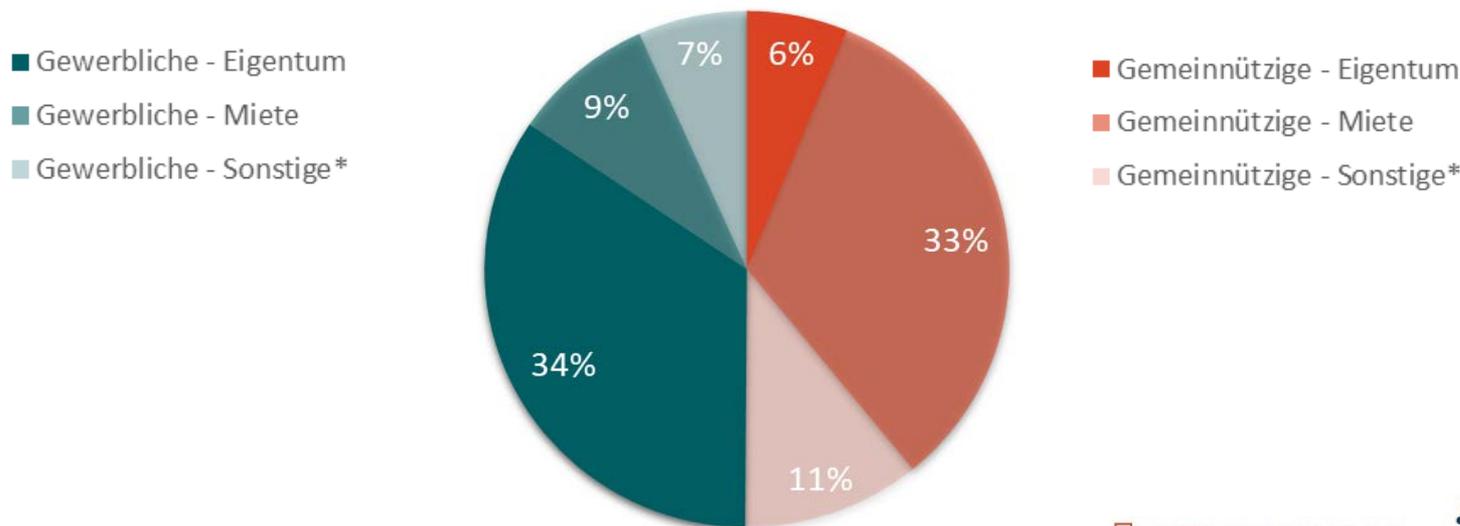
In Wien dominieren vergleichsweise große Projekte mit über 60 Wohneinheiten pro Projekt. Die Wohnnutzfläche ist deutlich kleiner, 1-2 Zimmer-Wohnungen dominieren den Markt.

Der Grundkostenanteil liegt etwa doppelt so hoch wie in Oberösterreich.

Datenstand: 10.01.2021

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Oberösterreich

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL

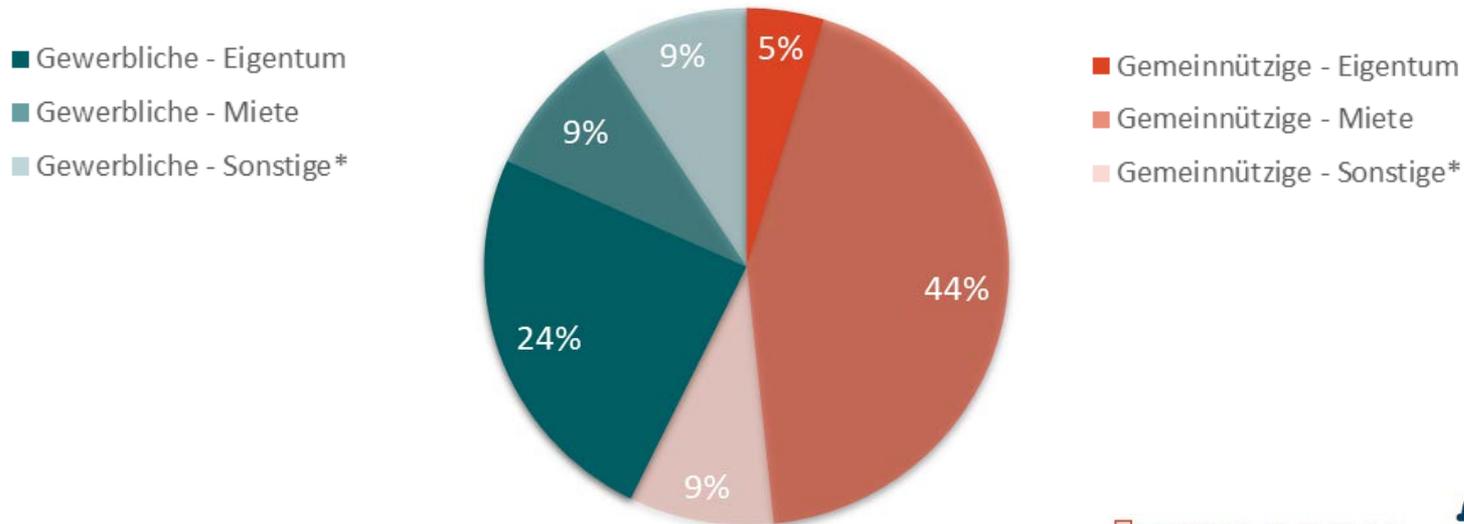


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019
in EXPLOREAL (n = 20.797), Stand 10.01.2021
* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.

Die gewerblichen Wohnbauträger errichten genau die Hälfte der Neubauwohnungen, davon überwiegend im Wohnungseigentum. Der Anteil der gemeinnützigen Mietwohnungen liegt bei einem Drittel des Gesamtmarktes.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Niederösterreich

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



 **EXPLOREAL**

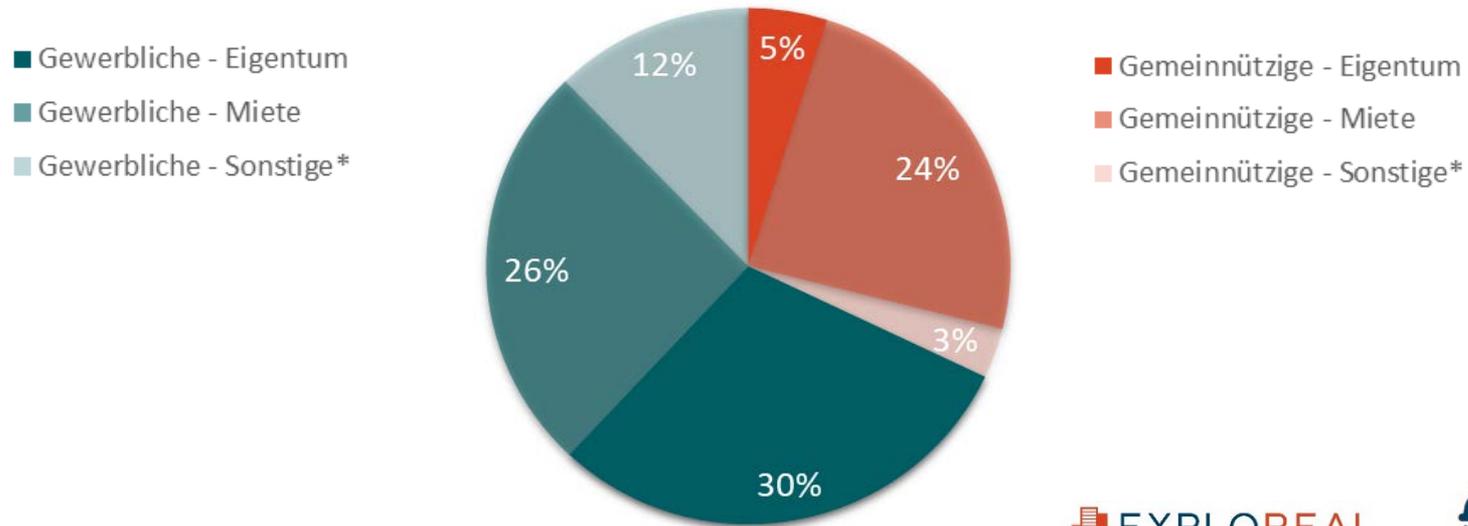


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019
in EXPLOREAL (n = 25.900), Stand 10.01.2021
* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.

Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Niederösterreich etwas weniger als die Hälfte der Neubauwohnungen. Der Anteil der gemeinnützigen ist höher als in Oberösterreich, im letzten Jahr hat der Anteil der Gewerblichen zugelegt.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Wien

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL

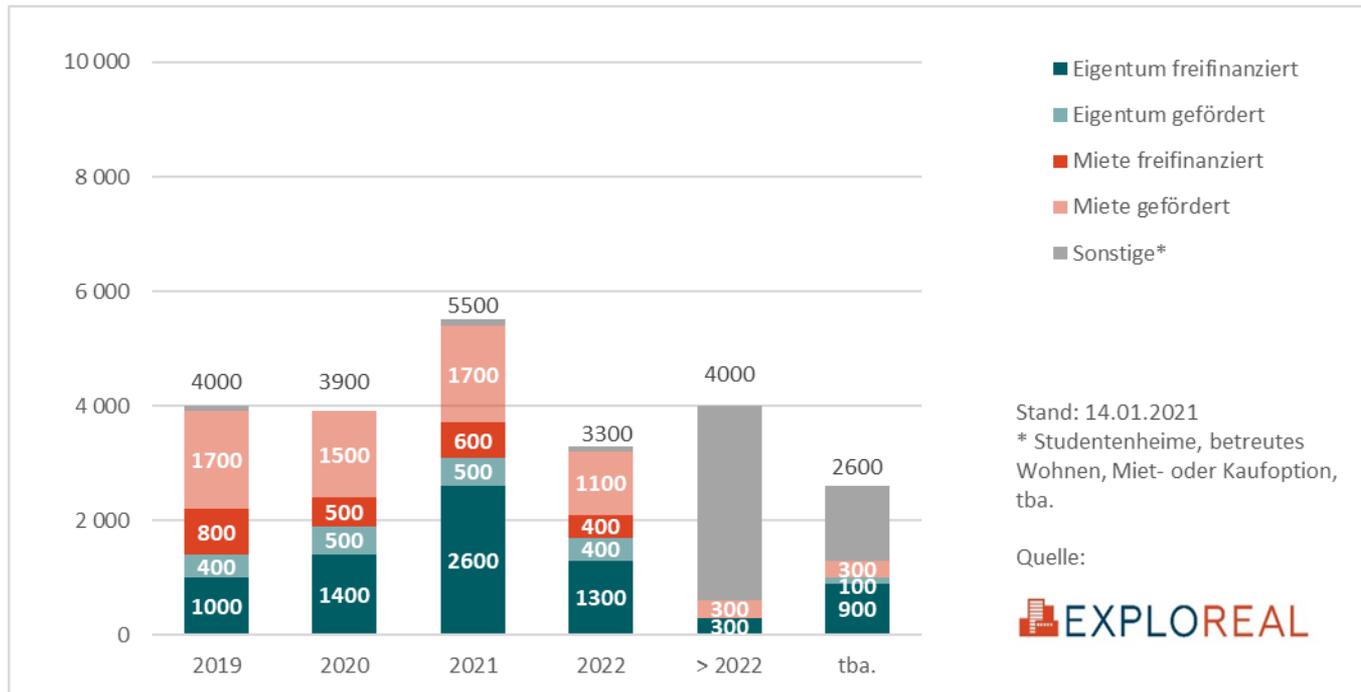


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2018
in EXPLOREAL (n = 95.691), Stand 10.01.2021
* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.

Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Wien rund 2/3 der neuen Wohneinheiten und davon nur noch knapp überwiegend im Wohnungseigentum.

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

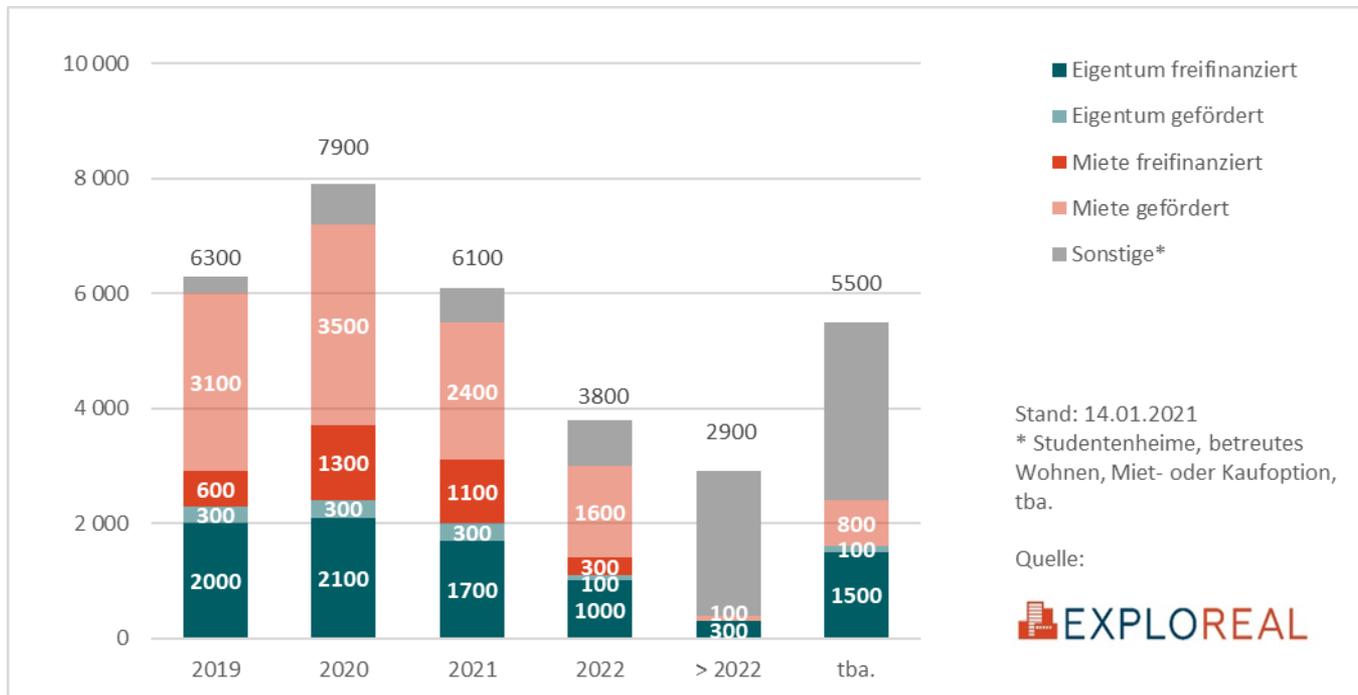
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Oberösterreich sind im Jahr 2021 mehr Fertigstellungen zu erwarten als in den letzten beiden Jahren. Der Anteil an geförderten Mieten bleibt annähernd konstant, während das Eigentumssegment deutlich zulegt. Für die Folgejahre sind über 7.000 Wohneinheiten in der Pipeline.

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

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



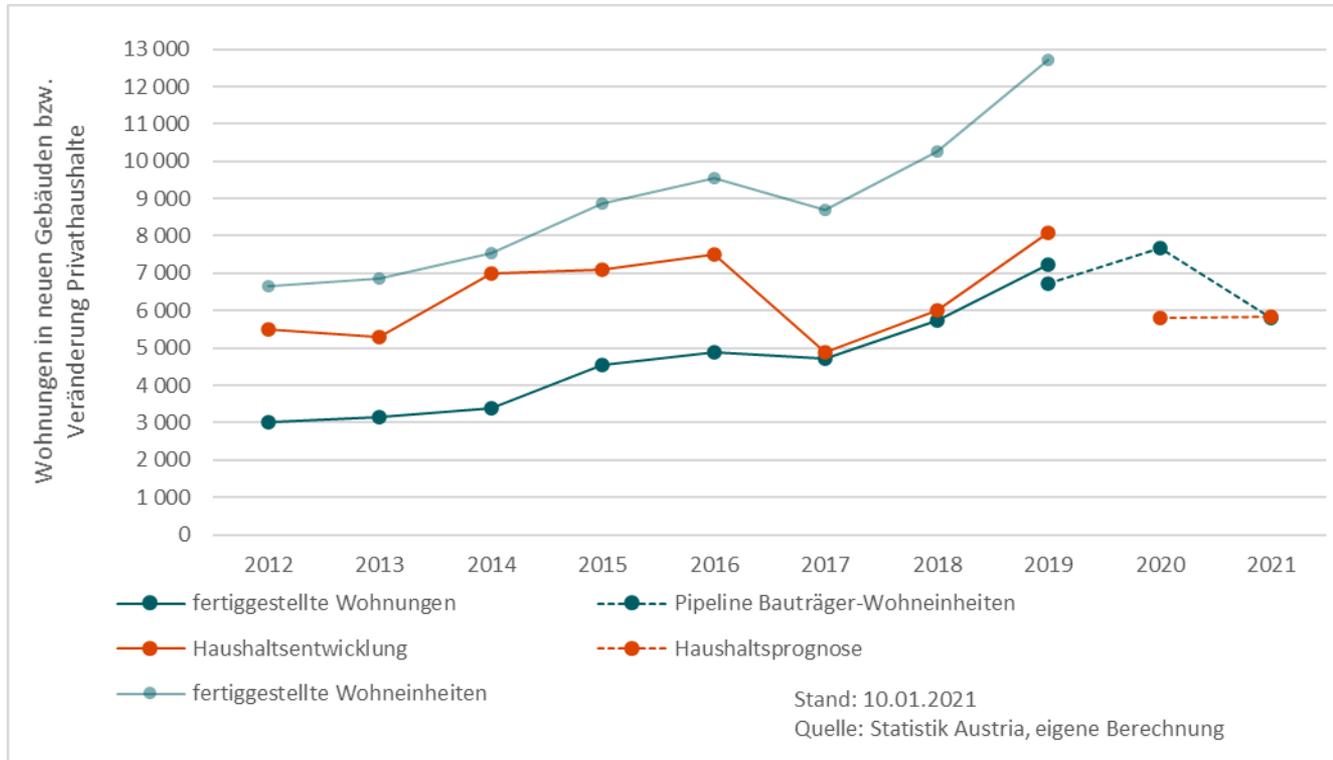
In Niederösterreich war die Neubauleistung in den vergangenen zwei Jahren deutlich größer. 2021 werden bei einem um rund 200.000 höheren Bevölkerungsstand nur annähernd viele Wohneinheiten wie in Oberösterreich fertiggestellt. In der weiteren Pipeline sind weniger Wohneinheiten als in Oberösterreich.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Oberösterreich



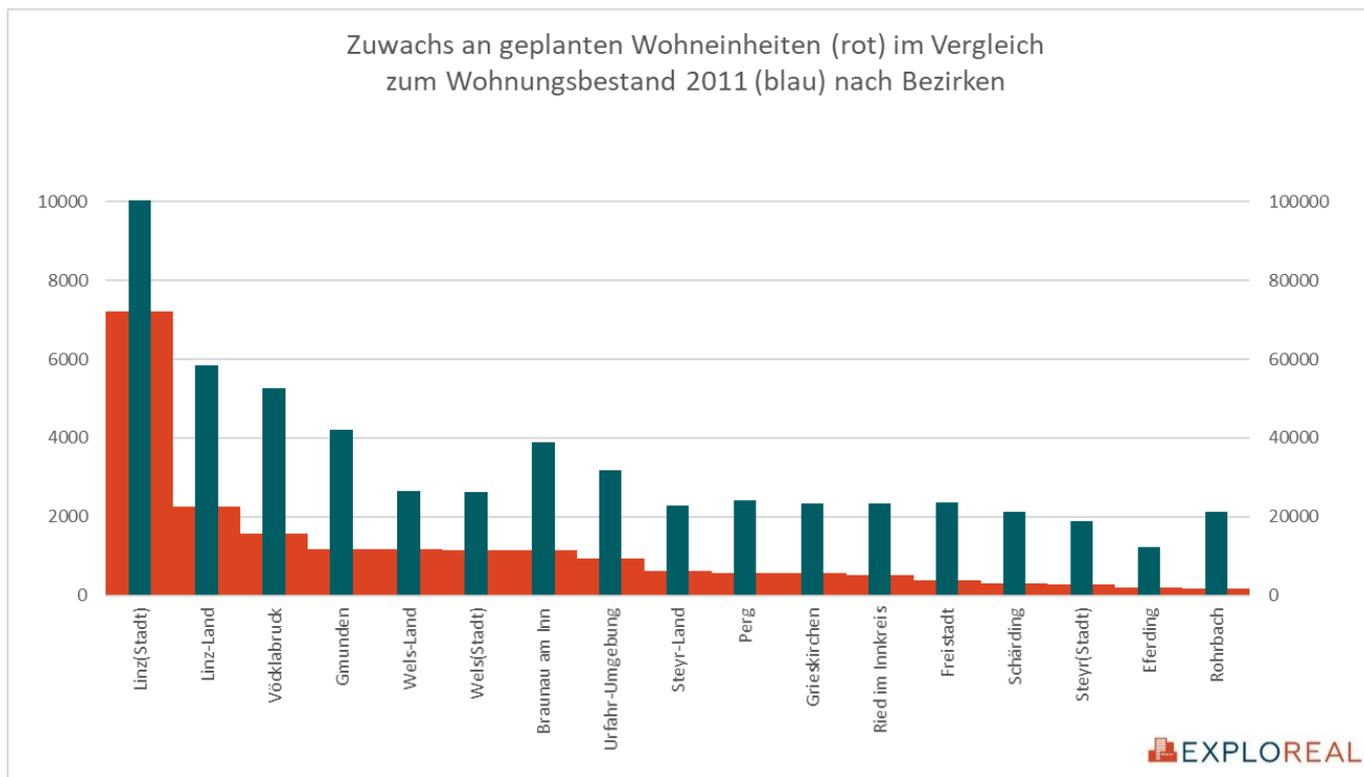
Im Vergleich zur Haushaltsentwicklung ist die Neubauleistung zwischen 2015 und 2018 in Oberösterreich deutlich angestiegen. Seitdem entspricht die Anzahl der neuen Wohnungen etwa dem Zuwachs an Haushalten, 2021 ist mit einem weiteren Anstieg des Angebotes gegenüber einem geringer werdenden Zuwachs der bevölkerungsgetriebenen Nachfrage zu rechnen.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Niederösterreich



In Niederösterreich zeigt sich ein ganz ähnliches Bild wie in Oberösterreich. Das Angebot an Bauträger-Wohneinheiten hat bereits 2020 den prognostizierten Zuwachs an Haushalten übertroffen, 2021 werden beide etwa gleichauf liegen.

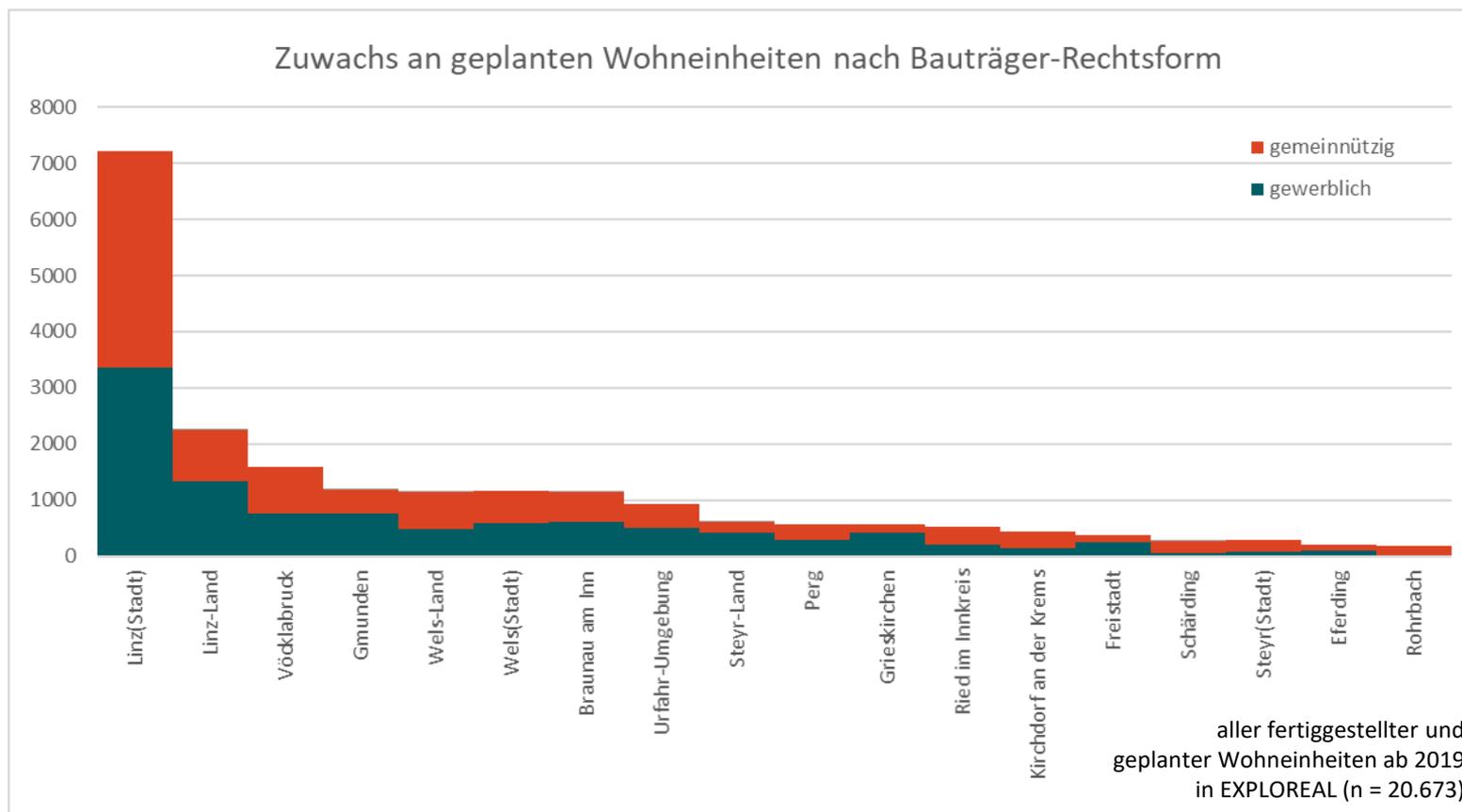
Wo wird gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohnungen ab 2019
in EXPLOREAL (n = 20.673)

Regional betrachtet findet der Großteil der Neubauleistung in Oberösterreich im Zentralraum statt. Linz dominiert mit rund 7.000 fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab dem Jahr 2019. Im Vergleich zum Wohnungsbestand kommt auch in Wels viel neuer Wohnraum dazu.

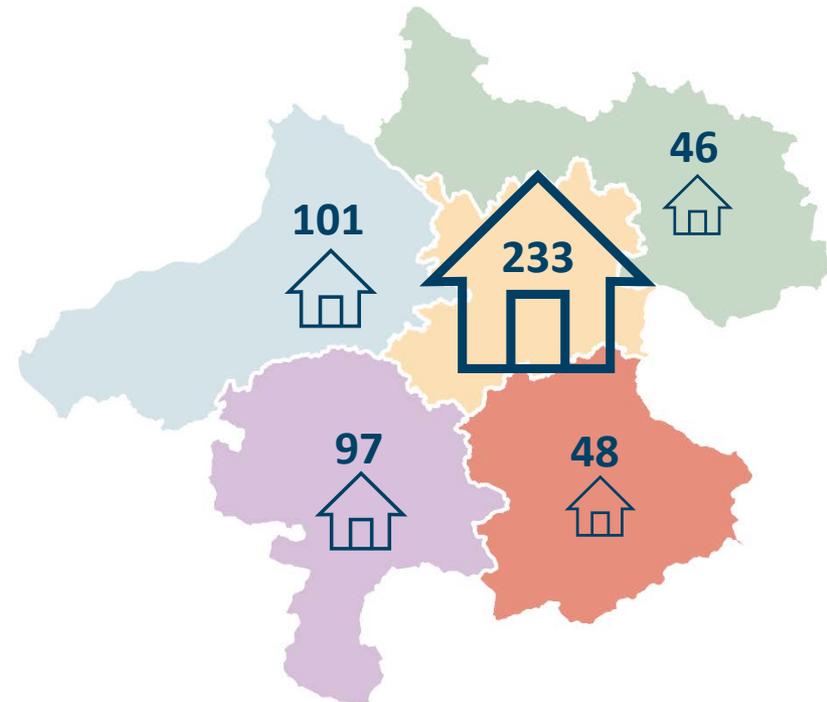
Wo wird von wem gebaut?



Die Differenzierung in gewerblicher bzw. gemeinnütziger Bauträger zeigt, dass die Anteile regional etwa gleich verteilt sind. In den Bezirken Linz-Land und Gmunden sind die gewerblichen Bauträger etwas stärker präsent, im Bezirk Wels-Land sowie ländlich geprägten Bezirken die gemeinnützigen Bauträger.

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

Bezirk	Projekte	WE	WE/EW*	Bev. Prog. 2030**
Linz(Stadt)	77	2.705	13,1	109,4
Linz-Land	72	1.639	10,8	108,2
Wels-Land	33	775	10,5	104,3
Vöcklabruck	56	1.209	8,8	103,2
Braunau am Inn	45	907	8,6	104,7
Gmunden	41	856	8,4	101,8
Wels(Stadt)	16	466	7,5	107,0
Steyr-Land	28	457	7,5	100,3
Urfahr-Umgebung	38	640	7,4	103,8
Perg	22	437	6,3	103,6
Grieskirchen	22	397	6,1	102,4
Ried im Innkreis	23	375	6,1	100,2
Steyr(Stadt)	8	198	5,2	101,2
Kirchdorf an der Krems	12	253	4,4	99,8
Freistadt	10	237	3,5	101,3
Rohrbach	6	146	2,6	98,4
Schärding	11	149	2,6	101,2
Eferding	5	79	2,4	102,8



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Jänner 2020
 in EXPLOREAL (n = 11.925 Wohneinheiten).
 Einwohner zum 1.1.2020 gem. Statistik Austria
 *WE/EW Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner
 **lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Aktuell in der Vermarktung befinden sich die meisten Projekte in Linz, sowie in den Bezirken Linz-Land und Vöcklabruck. Bezogen auf die Bevölkerung sind ebenfalls in Linz sowie Linz-Land die meisten Wohneinheiten auf den Markt gekommen, aber auch im Bezirk Wels-Land. Hier befinden sich über 10 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner in der Vermarktung.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



		Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	Wohnungen	PKW-Stellplätze
Oberösterreich	Kaufpreis	389 500	389 000	396 100	274 000	21 900
	Anzahl	13	192	67	1 546	82
	Fläche (m ²)	120	113	113	77	
Niederösterreich	Kaufpreis	432 500	359 000	379 900	291 550	17 500
	Anzahl	113	393	258	1 841	117
	Fläche (m ²)	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 ²)	166	122	120	67	

Stand 10.01.2021

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

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Oberösterreich aktuell etwas unter jenem von Niederösterreich, obwohl die Fläche etwas größer ist. Ein Bauträger-Haus kostet knapp 400.000 Euro, ein Stellplatz etwas über 20.000 Euro.

In Wien liegt der Preis für eine Wohnung mit durchschnittlich 10 Quadratmeter weniger rund ein Drittel höher als in Oberösterreich.

© **EXPLOREAL GMBH**

... DANKE!!