

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: **59 %**
3 Zi-Wg: **30 %**
4+ Zi-Wg: **11 %**

Wohneinheiten (n = 28.501)

mit Loggia: 27 %
mit Balkon: 57 %
mit Terrasse: 26 %
mit Garten: 10 %

mit Freifläche: **92 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
Wohneinheiten (n = 28.796)

Wohnungen: **99 %**
Reihen-/Doppelhaus: **1 %**
Einfamilienhaus: **0 %**
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 50.142)



Ø **50** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 993)

Ø **57,5 m²** Wohnnutzfläche

Median Wohneinheiten (n = 28.796)

Ø **8,7 m²** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median Wohneinheiten (n = 28.796)

Ø **0,77** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 1.003)

Ø Grundkostenanteil: **1.046 €/m²**

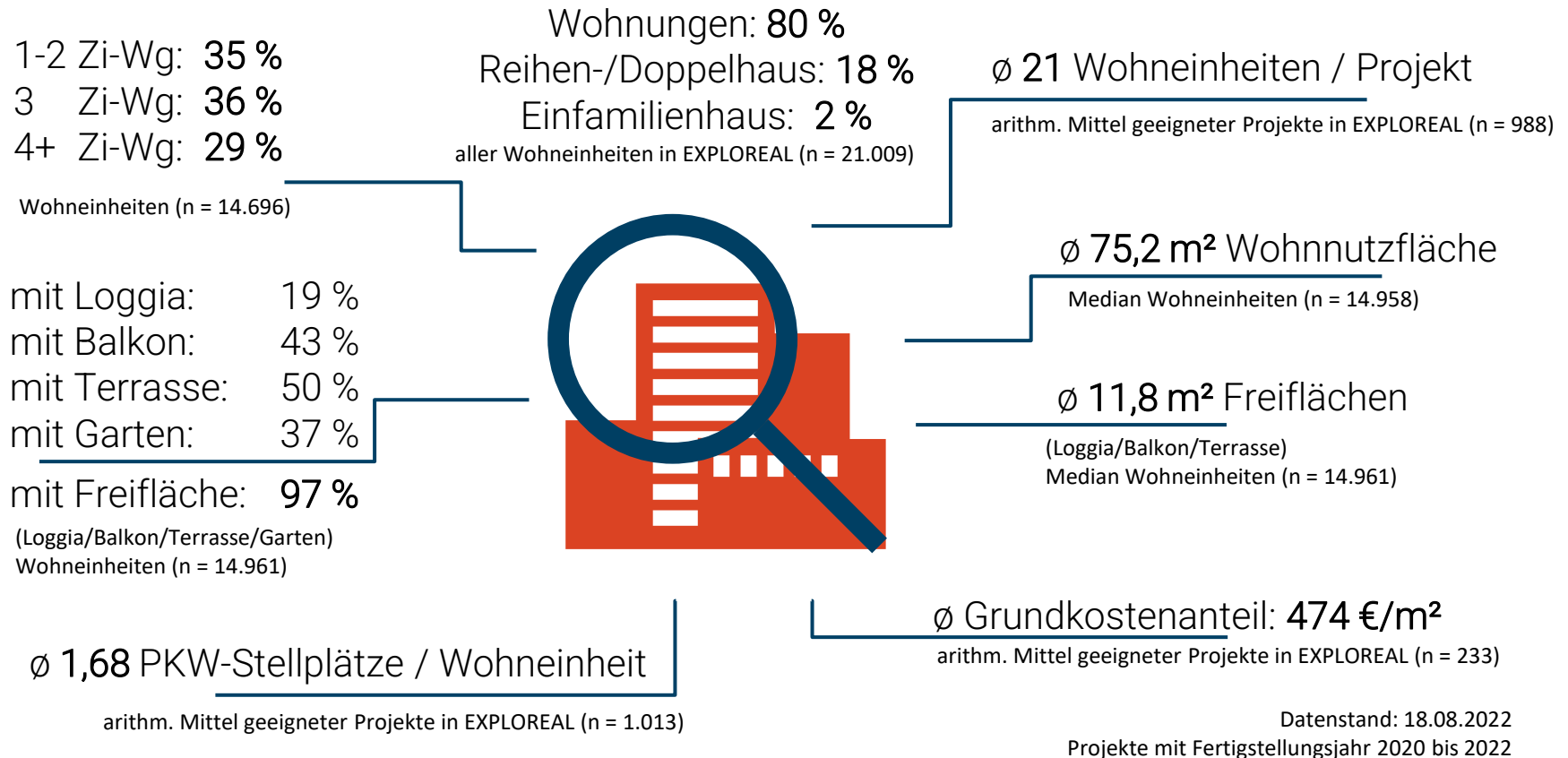
arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 543)

Datenstand: 18.08.2022

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2020 bis 2022

Für das Bundesland Wien wurden 993 Projekte mit rund 50.000 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden dabei Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2020 bis 2022. Davon wurden rund 29.000 Wohneinheiten im Detail erfasst und näher untersucht. Die durchschnittliche Projektgröße liegt bei rund 50 Wohneinheiten. Ein Durchschnittsprojekt in Wien ist somit auch weiterhin um einiges größer als eines in Niederösterreich.

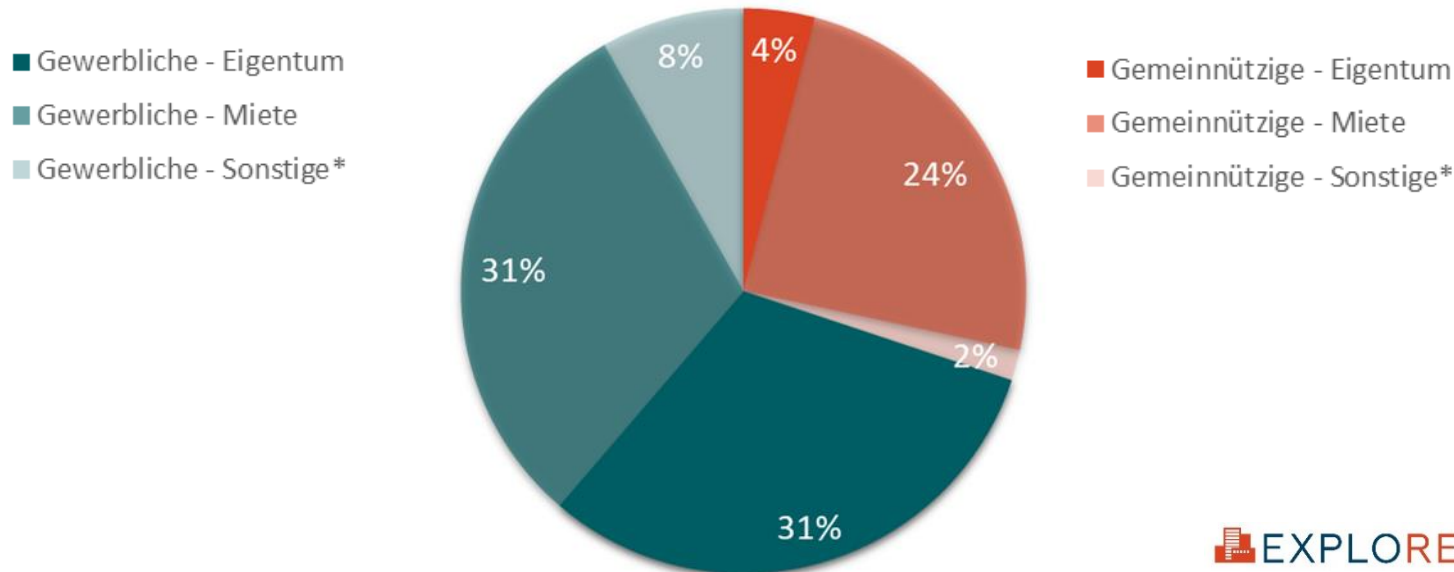
Das „gläserne“ Projekt – Niederösterreich



In Niederösterreich werden auch weiterhin kleinere Projekte errichtet. Im Vergleich zu Wien sind die Projekte um rund 58 % kleiner. Die durchschnittliche Wohnnutzfläche ist dahingegen mit 75,2 m² um 17,7 m² größer. Es werden zudem mehr Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser errichtet als in der Bundeshauptstadt.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Wien

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022
in EXPLOREAL (n = 53.774), Stand 18.08.2022

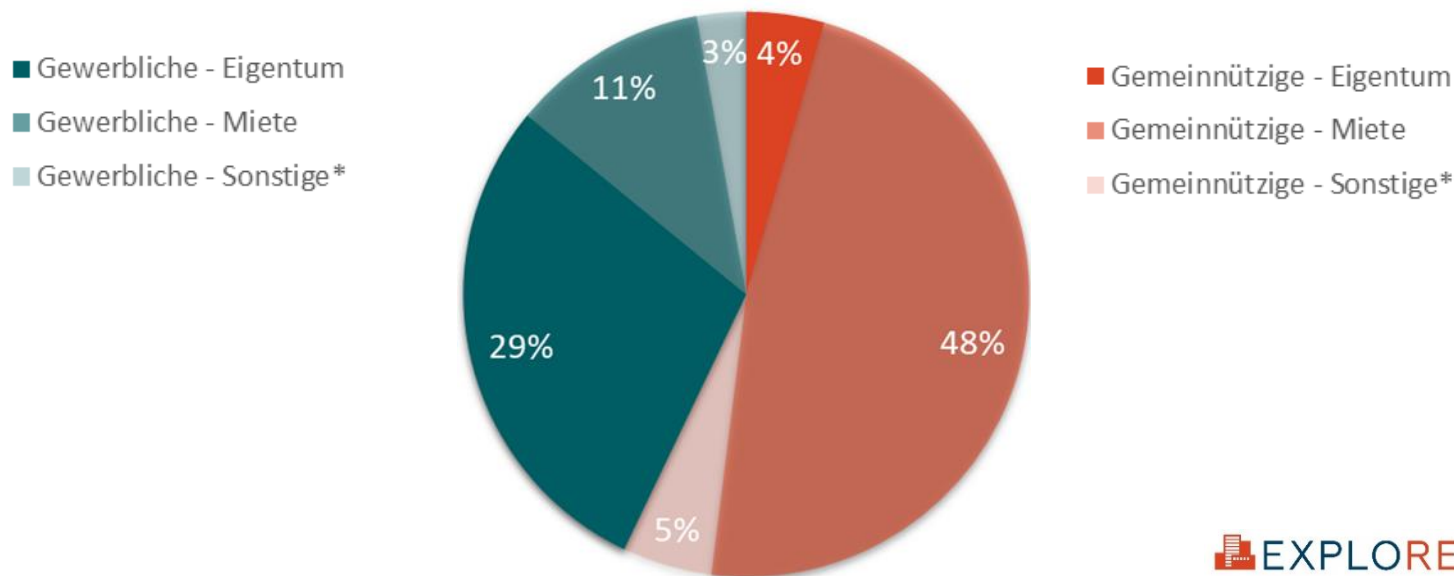


* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Wien mit 70 % nicht ganz $\frac{3}{4}$ der Neubauwohneinheiten. Der Anteil von gewerblicher Miete und gewerblichem Eigentum ist gleich verteilt. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger liegt bei 30 %. Im Vergleich zur letztjährigen Auswertung ist der Anteil der gemeinnützigen Bauträger um 4 % zurückgegangen.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Niederösterreich

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022
in EXPLOREAL (n = 21.863), Stand 18.08.2022

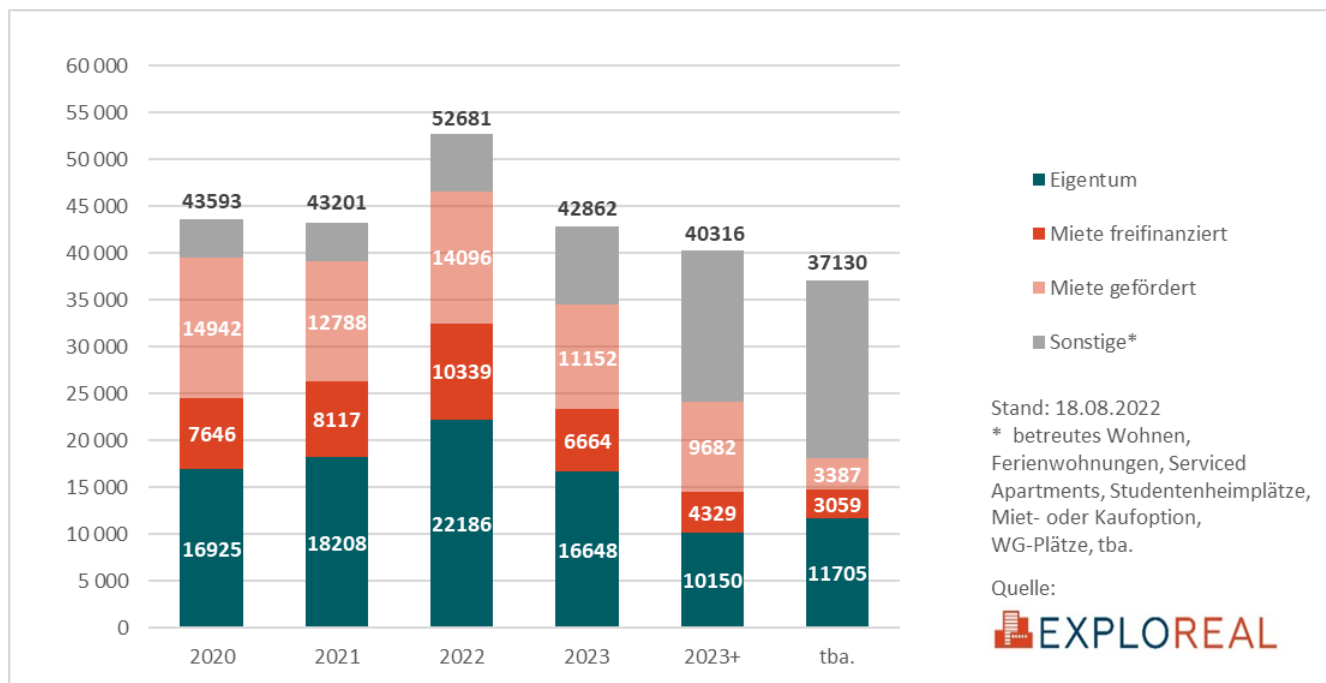


* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

In Niederösterreich errichten die gemeinnützigen Bauträger auch weiterhin den Großteil der Neubauwohneinheiten mit 57 %. Die gewerblichen Wohnbauträger errichten 43 % der Anteile und diese hauptsächlich im gewerblichen Eigentum.

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

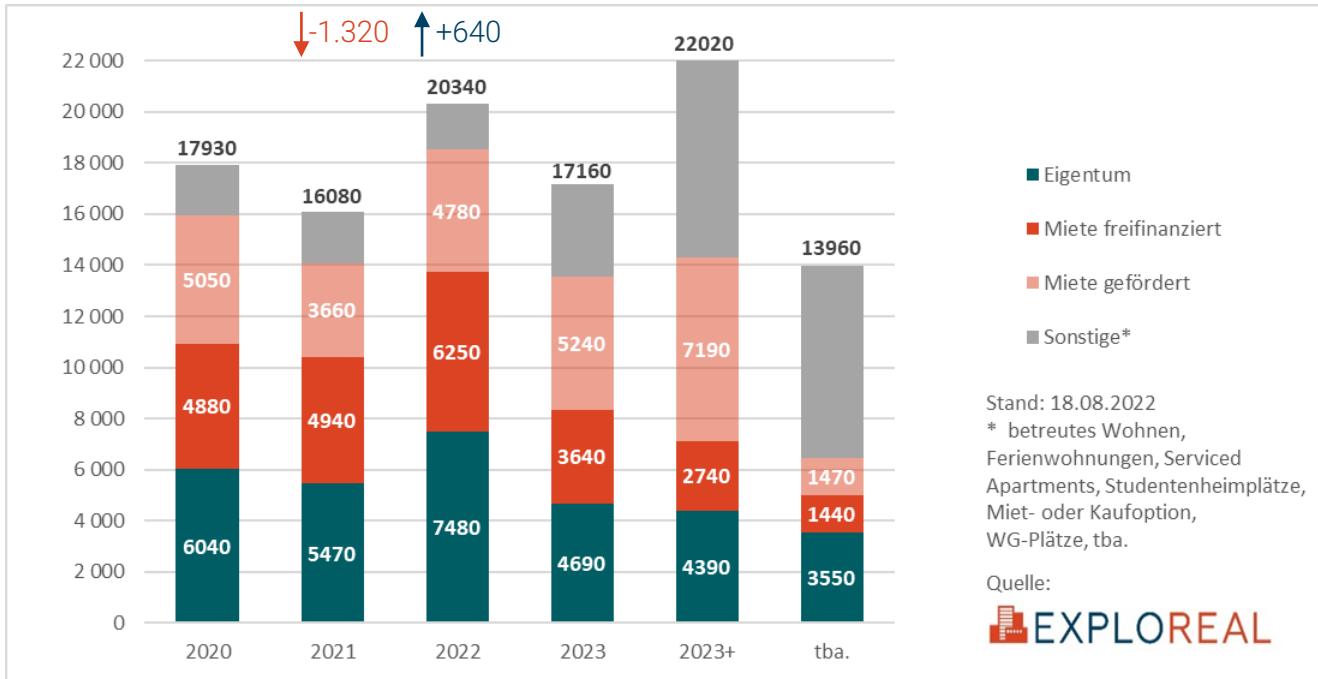
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Österreich werden dieses Jahr ca. 52.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit ist die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen deutlich höher als jene der Vorjahre. Für das folgende Jahr ist mit rund 43.000 geplanten Fertigstellungen eine wiederum geringere Anzahl zu erwarten. Für dieses Jahr sind mit ca. 22.000 Eigentumswohnungen rund 42 % der Neubauleistung in diesem Segment geplant.

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

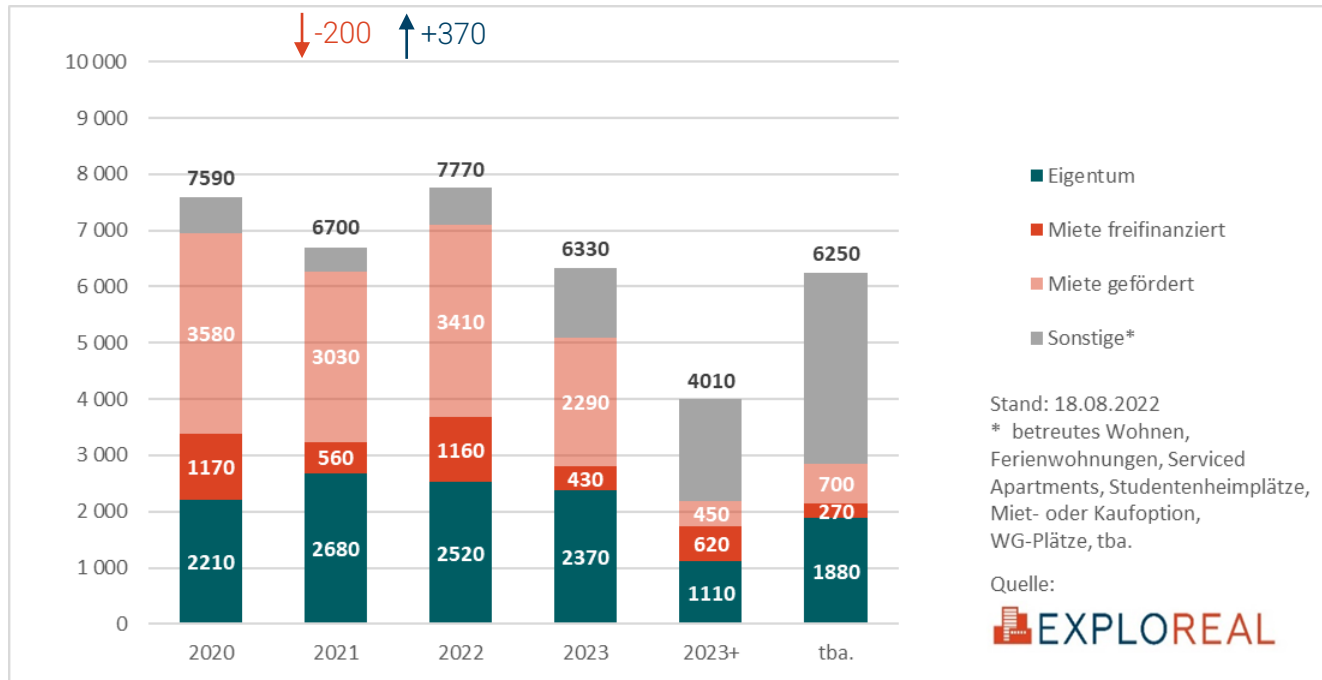
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Wien werden dieses Jahr ca. 20.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit ist die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen um einiges höher als jene der Vorjahre. Für das folgende Jahr ist mit rund 17.000 geplanten Fertigstellungen eine etwas geringere Anzahl zu erwarten. Für dieses Jahr sind mit ca. 7.500 Eigentumswohnungen rund 37 % der Neubauleistung in diesem Segment geplant. Der Peak von freifinanzierten Mietwohnungen ist heuer erreicht und reduziert sich 2023 um rund 42%.

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

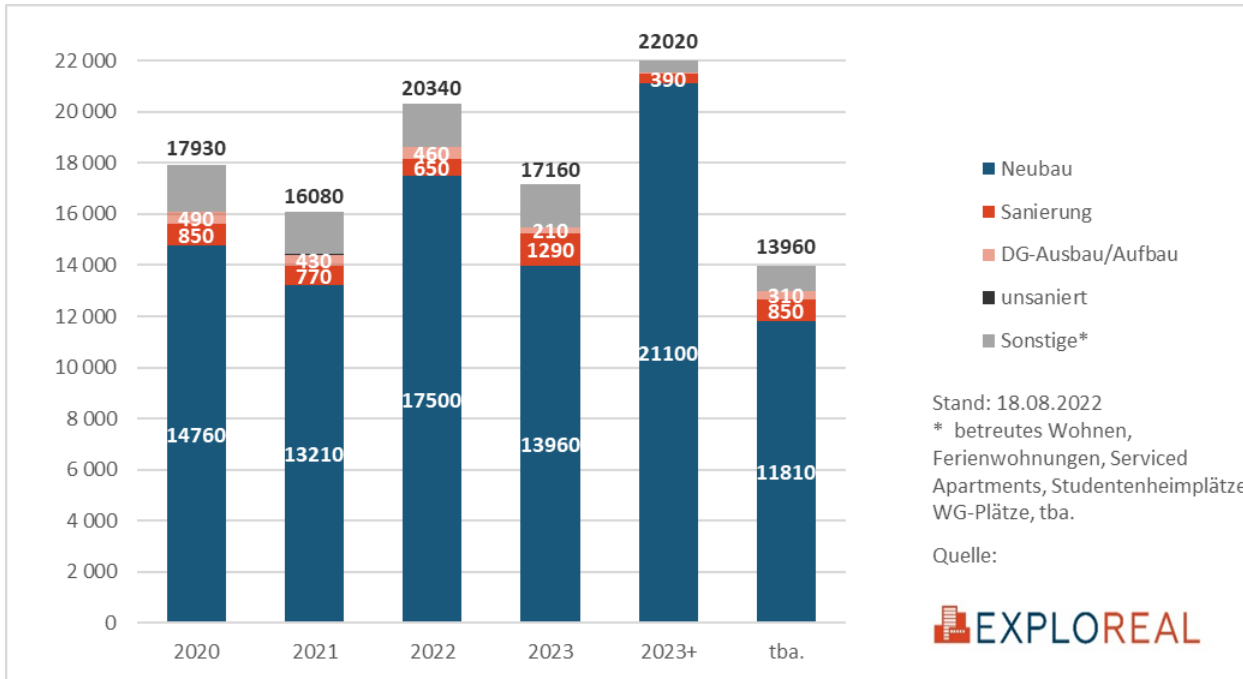
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Niederösterreich werden dieses Jahr ca. 7.800 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit ist die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen etwas höher als jene des Vorjahres. Die meisten Wohneinheiten werden mit ca. 44 % im Segment der geförderten Miete errichtet. Für die weiteren Jahre gehen die geplanten Fertigstellungen etwas zurück. Der Peak von freifinanzierten Mietwohnungen ist heuer erreicht und reduziert sich 2023 um rund 63%.

Welche Bautypen werden gebaut? Wien

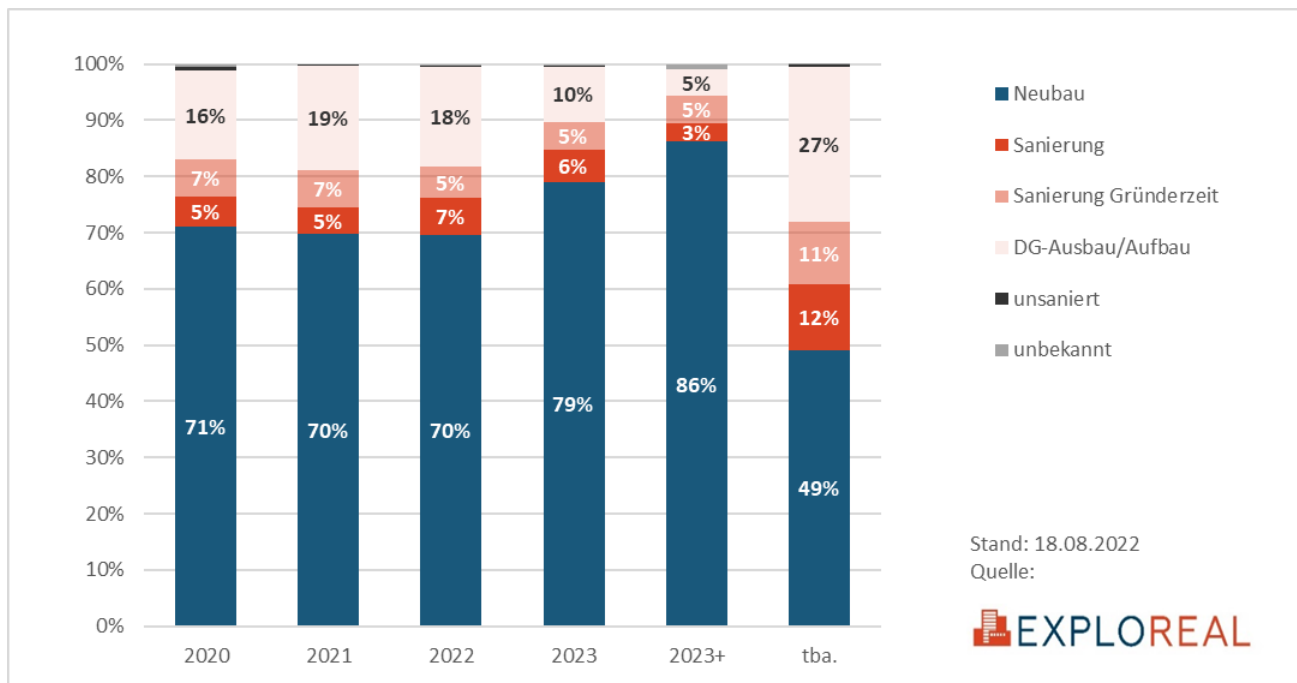
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Bautyp



Bei Analyse der Bautypen in Wien kann festgestellt werden, dass dieses Jahr mit rund 86 % der Großteil der Wohneinheiten im Neubau errichtet wird. Sanierungen beinhalten auch jene von Wohneinheiten in Gründerzeithäusern, also Gebäuden mit Baujahr 1840 bis 1918. Für dieses Jahr werden rund 650 Wohneinheiten dieses Bautyps erwartet und somit ca. 3 %.

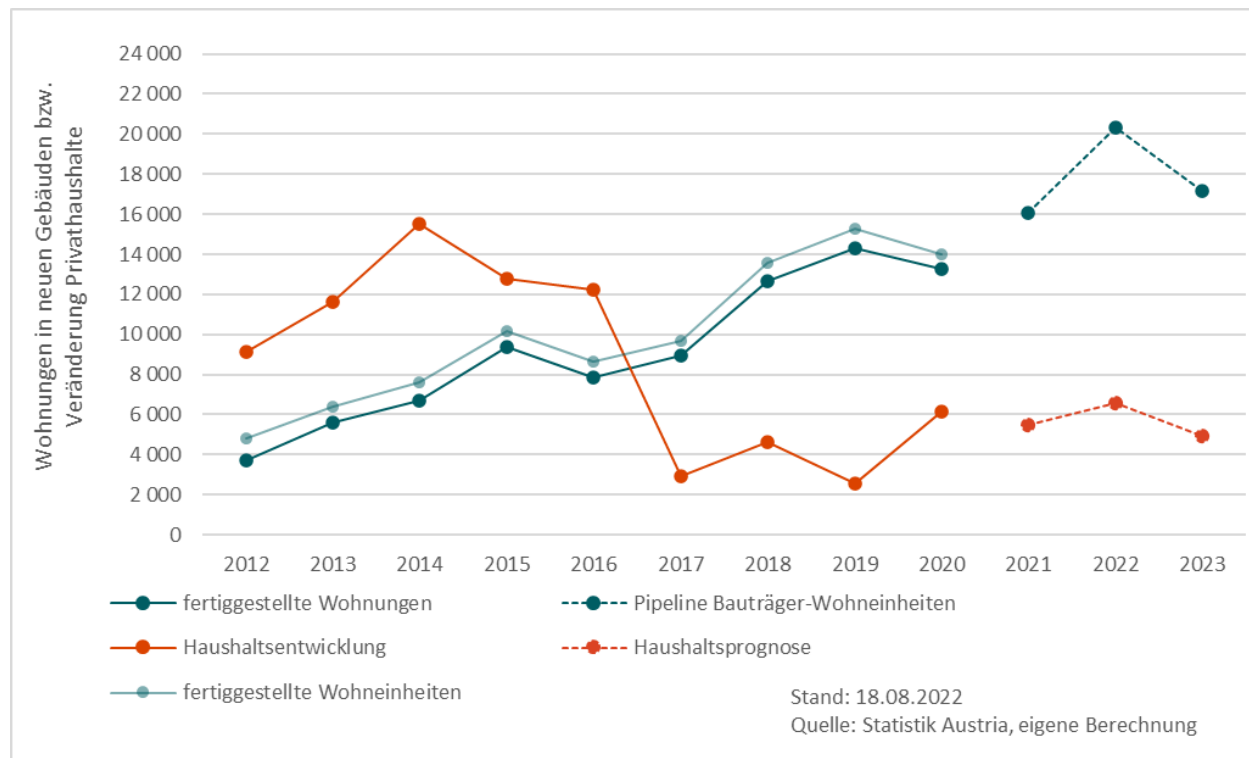
Anteil Bautypen an Bauträger-Projekten Wien

Bauträger-Projekte nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Bautyp



Bei der Analyse der Bauträger-Projekte können im Vergleich zu jener der Bauträger-Wohneinheiten (siehe vorherige Folie) höhere Sanierungsanteile im Jahresverlauf festgestellt werden. Dies liegt daran, dass bei Projekten mit Typ Neubau in der Regel mehr Wohneinheiten errichtet werden. Projekte des Typ Sanierung oder DG-Ausbau/Aufbau umfassen meist nur wenige Wohneinheiten.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Wien



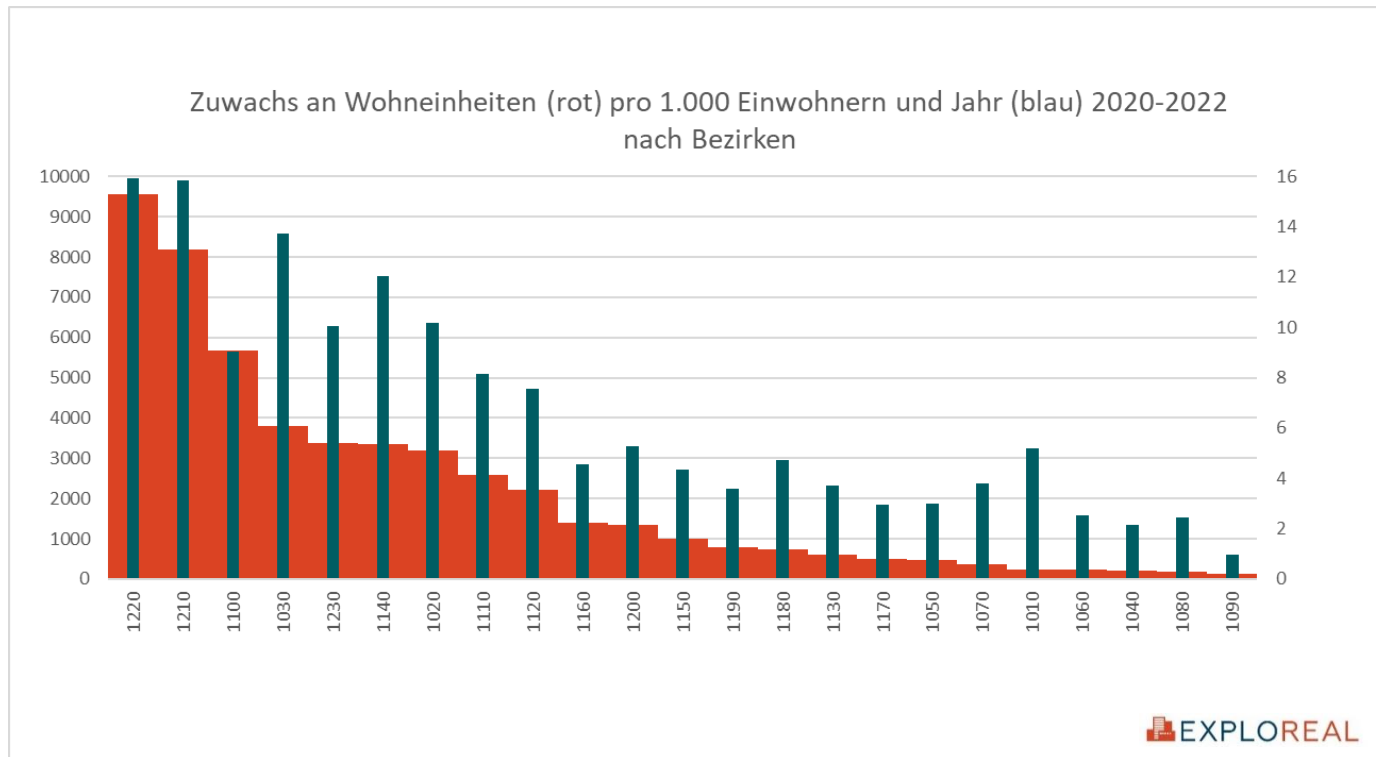
In Wien wird sich der schon letztes Jahr aufgezeigte Trend, dass die Wohnungsproduktion den demographisch begründeten Bedarf übersteigt auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Für 2023 sollen mehr Wohnungen auf den Markt kommen als neue Haushalte aufgrund der Haushaltsprognose gegründet werden.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Niederösterreich



In Niederösterreich ist für das Jahr 2023 das Angebot an Bauträger-Wohneinheiten ungefähr im Gleichgewicht mit dem prognostizierten Zuwachs an Haushalten.

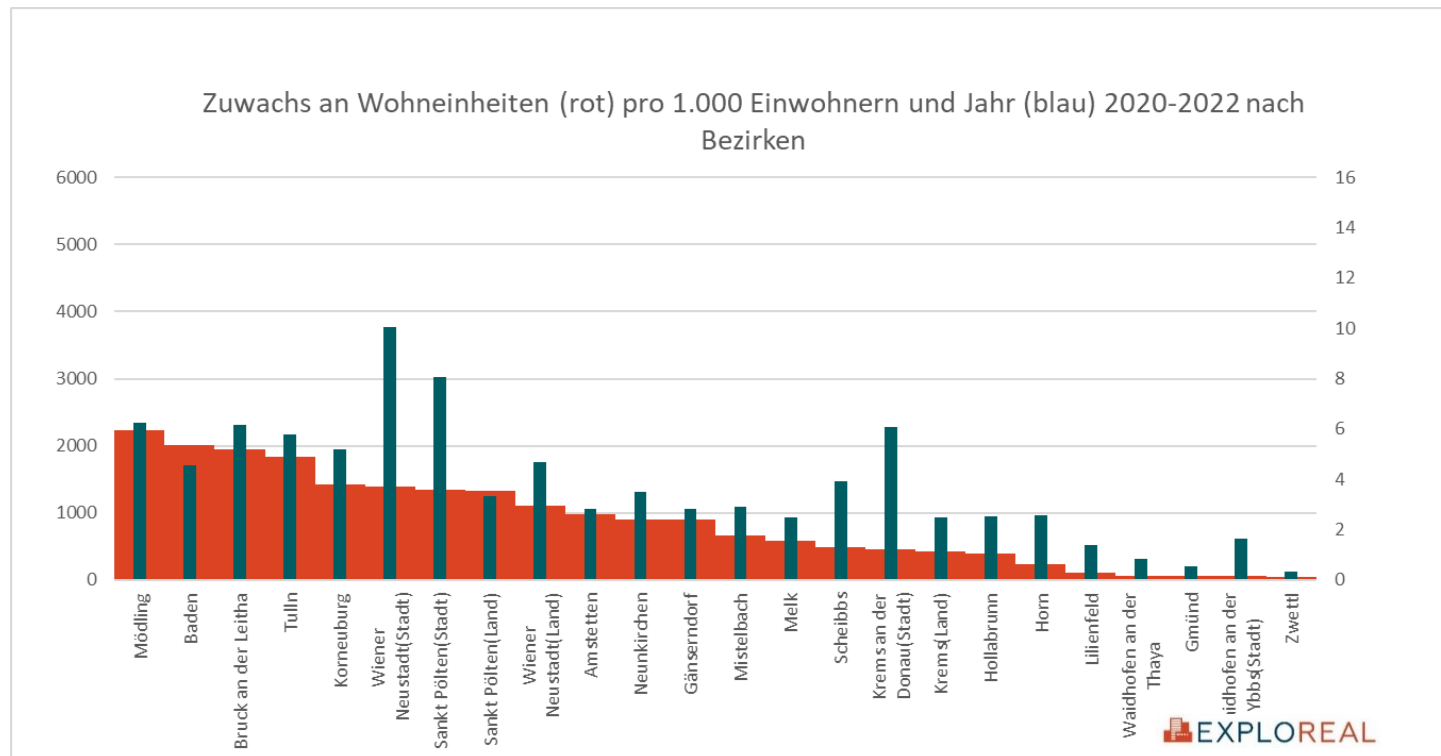
Wo wird gebaut? Wien



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022
in EXPLOREAL (n = 50.142)

Auf Bezirksebene in Wien findet der Großteil der Neubauleistung im 21. und 22. Bezirk statt, wobei in der Donaustadt rund 1.000 Wohneinheiten mehr fertiggestellt wurden bzw. in Planung sind, als in Floridsdorf. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen wird auch in diesen beiden Bezirken der höchste Wert erzielt. An dritter Stelle an fertiggestellten und geplanten Wohneinheiten befindet sich der 10. Bezirk, bezogen auf Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen belegt dieser Bezirk hingegen nur den 7. Platz.

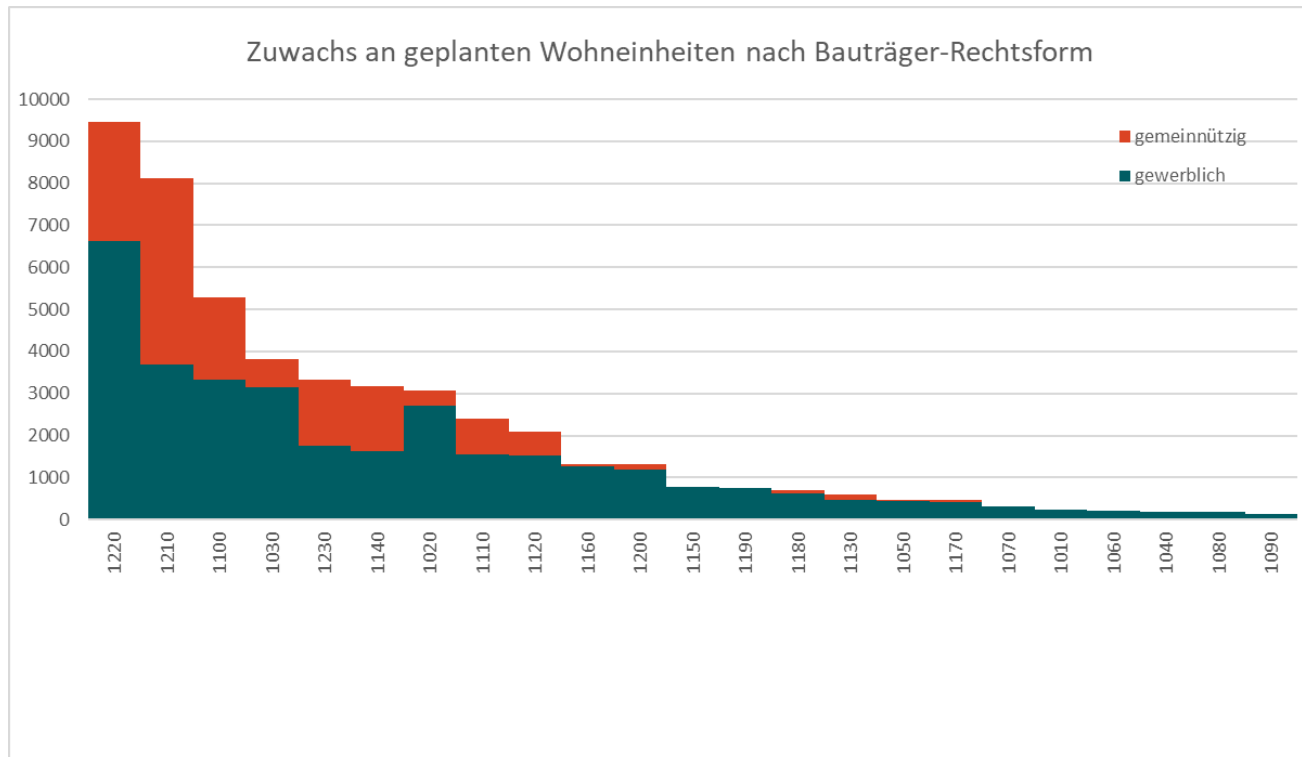
Wo wird gebaut? Niederösterreich



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022
in EXPLOREAL (n = 21.009)

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

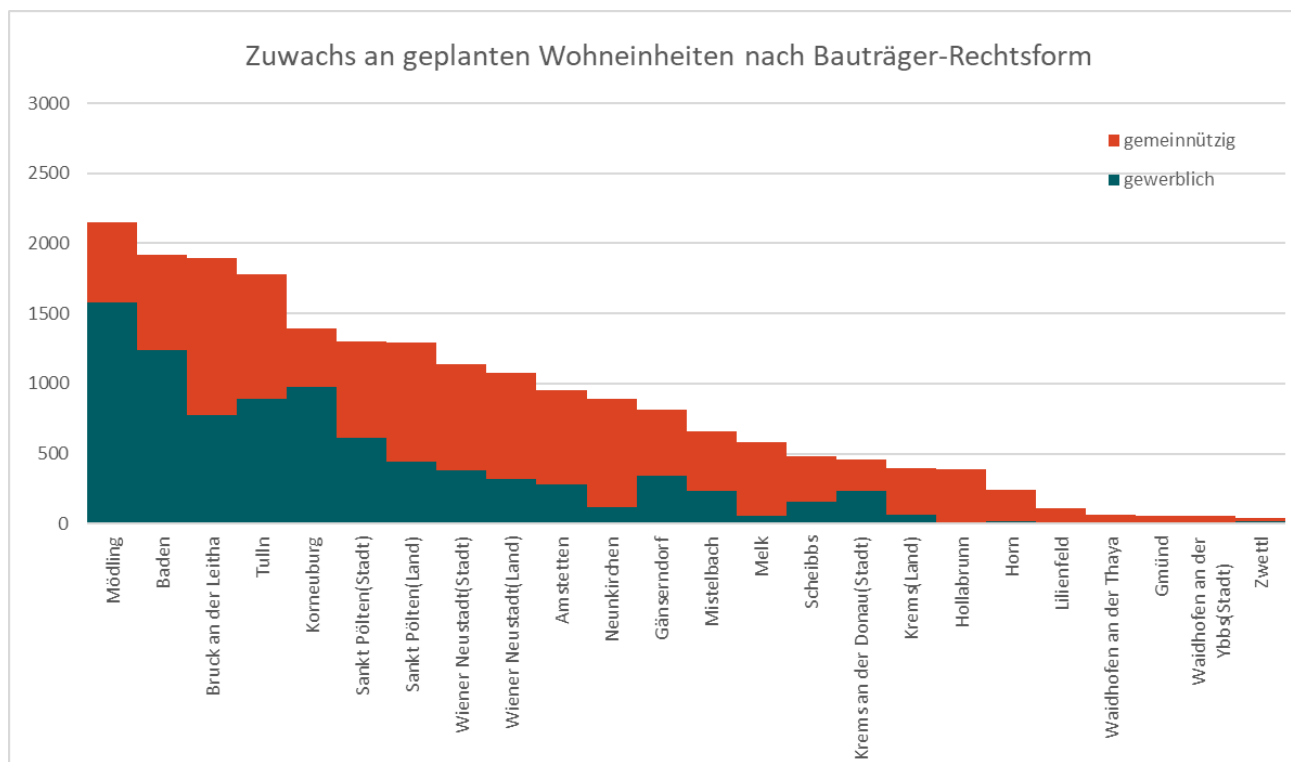
Wo wird von wem gebaut? Wien



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022
in EXPLOREAL (n = 48.430)

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

Wo wird von wem gebaut? Niederösterreich

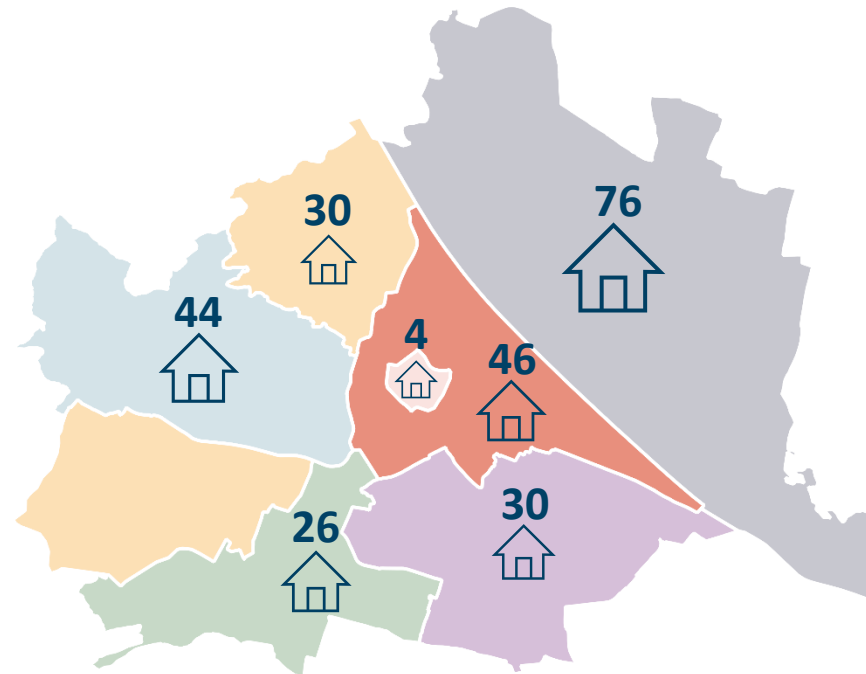


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022
in EXPLOREAL (n = 20.125)

In den Bezirken Mödling, Baden und Korneuburg ist ein überproportionaler Anteil der gewerblichen Bauträger im Verhältnis zur Gesamtverteilung festzustellen. Die gemeinnützigen Bauträger errichten z.B. in Bruck an der Leitha, Wiener Neustadt (Stadt) oder 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**
22. Bezirk	54	3792	18.6	117.2
03. Bezirk	12	1235	13.2	108.3
02. Bezirk	7	1286	12.3	112.1
14. Bezirk	17	766	8.2	107.4
20. Bezirk	4	568	6.7	113.5
13. Bezirk	9	354	6.6	99.3
12. Bezirk	11	608	6.2	108.1
23. Bezirk	15	636	5.5	108.5
10. Bezirk	24	1151	5.4	113.3
11. Bezirk	6	542	5.1	110.4
07. Bezirk	6	150	4.8	109.0
21. Bezirk	22	840	4.7	114.3
18. Bezirk	8	232	4.6	104.2
17. Bezirk	10	191	3.4	108.3
04. Bezirk	3	111	3.4	107.4
06. Bezirk	5	98	3.2	111.3
16. Bezirk	10	287	2.8	110.3
19. Bezirk	13	153	2.1	103.3
01. Bezirk	4	29	1.8	94.4
15. Bezirk	7	132	1.7	111.8
08. Bezirk	3	37	1.5	109.1
09. Bezirk	3	45	1.1	111.2
05. Bezirk	3	38	0.7	109.8

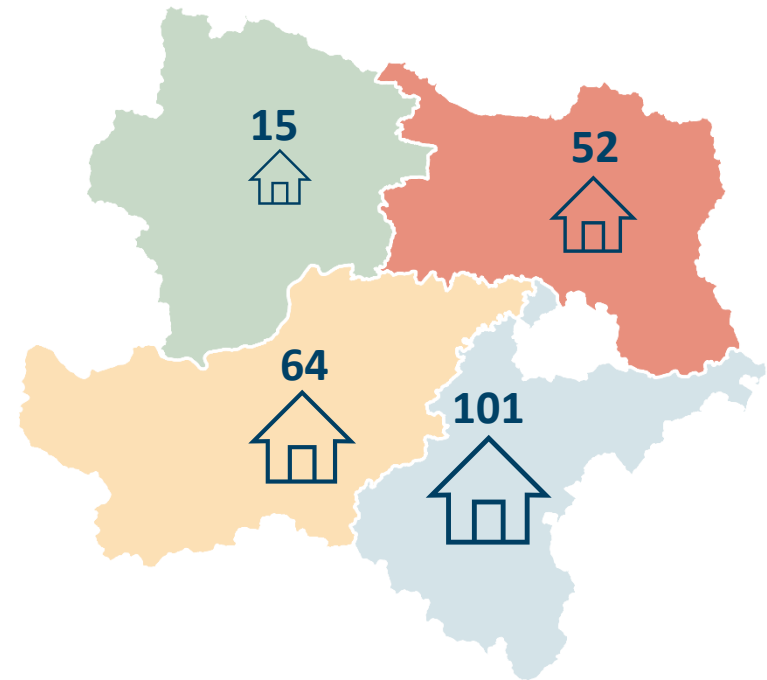


aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab August 2021
in EXPLOREAL (n = 13.281 Wohneinheiten).
Einwohner*innen zum 1.1.2022 gem. Statistik Austria
*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen
**lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Mit Vermarktungsbeginn August 2021 befinden sich die meisten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen weiterhin im 22. Bezirk in der Vermarktung (ca. 19 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen), gefolgt vom 3. Bezirk. Im Vergleich dazu ist in den Bezirken 5, 8 und 9 das neu hinzugekommene Angebot am geringsten.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Sankt Pölten(Stadt)	10	635	11.3	103.7
Wiener Neustadt(Stadt)	12	402	8.5	111.1
Korneuburg	12	369	4.0	109.9
Sankt Pölten(Land)	20	526	4.0	103.9
Tulln	20	382	3.6	110.3
Hollabrunn	8	183	3.5	101.4
Krems an der Donau(Stadt)	4	88	3.5	104.9
Bruck an der Leitha	13	358	3.4	110.6
Mödling	16	401	3.4	108.5
Baden	24	469	3.2	107.7
Wiener Neustadt(Land)	14	246	3.1	103.7
Melk	14	211	2.7	101.3
Gänserndorf	12	262	2.5	109.6
Krems(Land)	7	125	2.2	102.7
Amstetten	12	240	2.1	102.6
Neunkirchen	10	137	1.6	102.2
Mistelbach	11	118	1.6	103.7
Waidhofen an der Ybbs(Stadt)	1	17	1.5	99.2
Scheibbs	4	62	1.5	99.9
Horn	4	34	1.1	100.4
Zwettl	3	22	0.5	95.6
Waidhofen an der Thaya	1	12	0.5	96.2
Gmünd				96.1
Lilienfeld				98.8








aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab August 2021
 in EXPLOREAL (n = 5.299 Wohneinheiten).
 Einwohner*innen zum 1.1.2022 gem. Statistik Austria
 *Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen
 **lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Die meisten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen sind mit Vermarktungsstart August 2021 in St. Pölten (Stadt) gefolgt von Wiener Neustadt(Stadt) im Angebot. Am geringsten pro 1.000 Einwohner*innen ist das Angebot an Neubauwohnungen in den Bezirken Horn, Waidhofen an der Thaya und Zwettl.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart

		 Wohnungen	 Einfamilienhäuser	 Doppelhaushälften	 Reihenhäuser	 PKW-Stellplatz
Wien	Kaufpreis (€)	426.900				26.900
	Anzahl	4.155				188
	Fläche (m ²)	66				
Niederösterreich	Kaufpreis (€)	303.694	410.000	454.350	411.800	17.000
	Anzahl	1.721	121	219	149	119
	Fläche (m ²)	70	113	119	112	

Stand 18.08.2022

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 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung um rund 7 % gestiegen, bei ungefähr gleich bleibender Flächengröße. In Niederösterreich betragen die Kosten für eine Wohnung rund 300.000 €, dieser Wert ist im Vergleich zu letztem Jahr um rund 8 % gestiegen.

© **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!!