

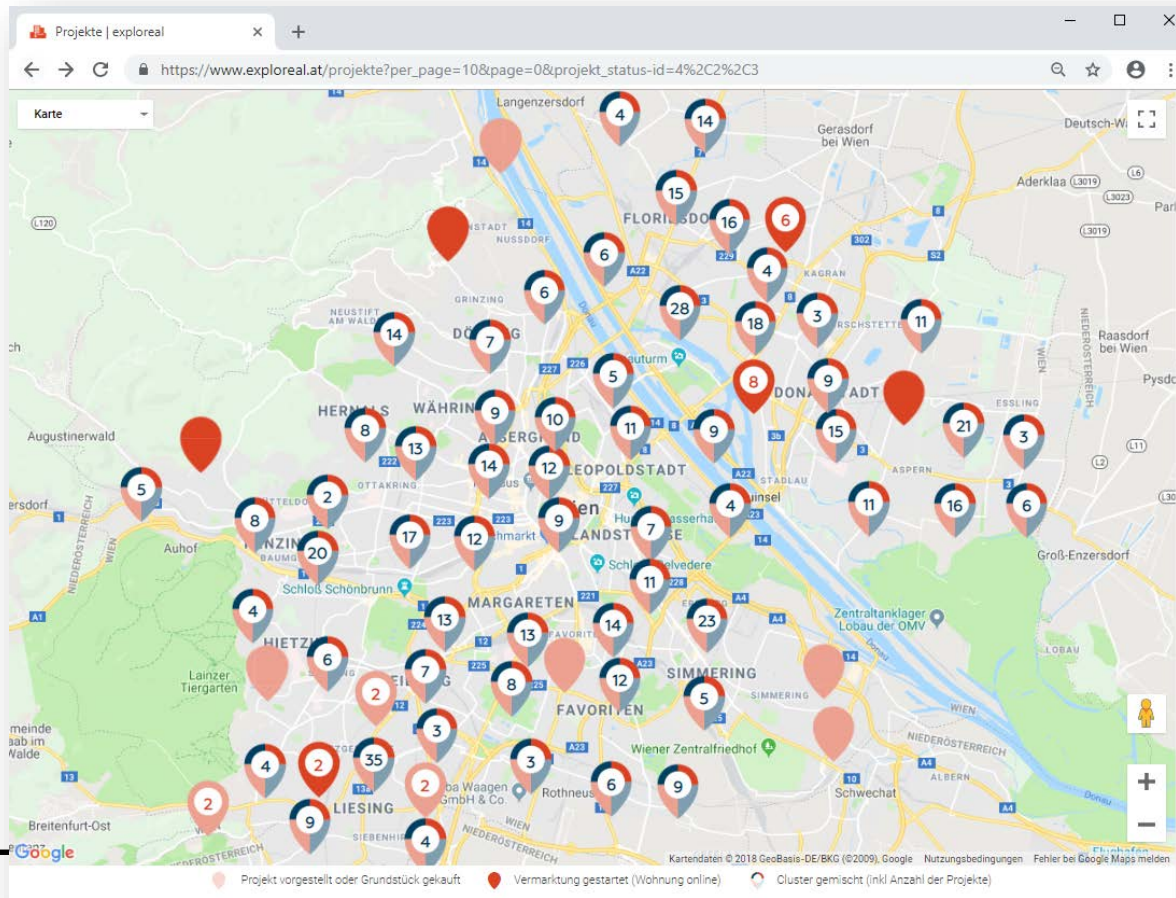
Wohnbauprojekte in der Pipeline

DI Matthias Grosse, MA

allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

Mitbegründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

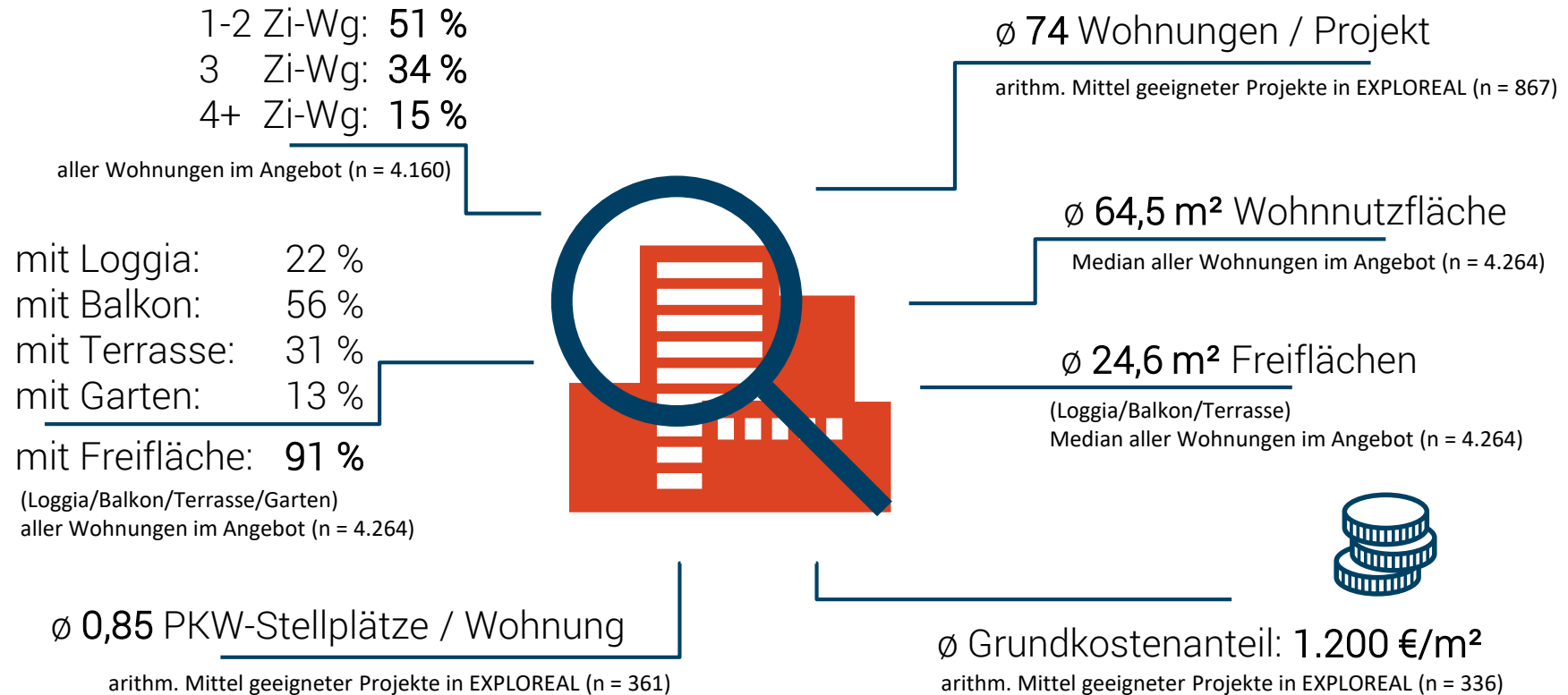
Wohnbauprojekte in der Pipeline



© www.exploreal.at

Wien erlebt derzeit einen ungeheuerlichen Bauboom. Von den über 1.000 aktuellen Wohnbau-Projekten, die in EXPLOREAL gelistet sind, sind 665 noch nicht fertiggestellt und noch nicht vollständig verwertet. Aktuell stehen 4.264 Bauträgerwohnungen in Wien zum Verkauf.

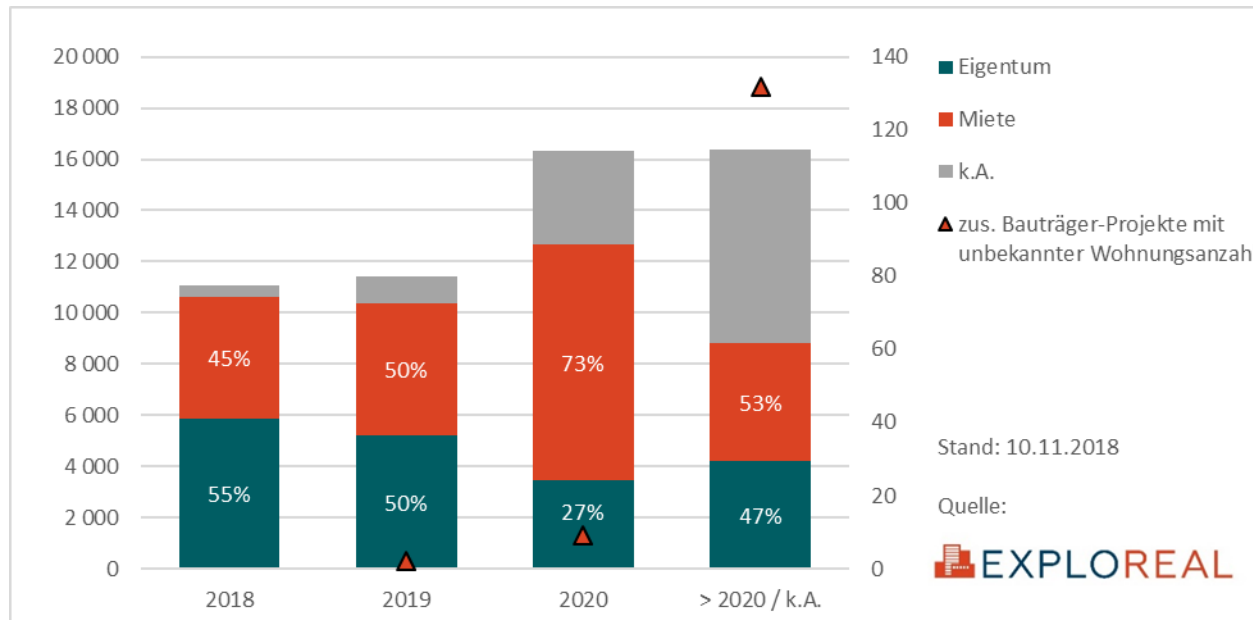
Das „gläserne“ Projekt – was wird angeboten?



Die neue Datentransparenz bringt das „gläserne“ Projekt. Verdichtet man die Daten auf „das typische Durchschnittsprojekt“ gewinnt man einen ersten Eindruck, was in Wien derzeit geplant und gebaut sowie angeboten und gekauft wird. Vergleichsprojekte in ähnlicher Lage können im Detail durchanalysiert und eigene Projekte zielgerichteter entwickelt werden.

Das „gläserne“ Projekt – für wen wird gebaut?

Bauträger-Wohnungen nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



Während derzeit noch die Errichtung von Eigentumswohnungen dominiert, dreht sich das im nächsten Jahr und ab 2020 werden nach heutigem Stand überwiegend Mietwohnungen fertiggestellt.

Das „gläserne“ Projekt – was wird gebaut?

Top 10 der größten aktuellen Wohnbauprojekte nach Anzahl der Wohnungen

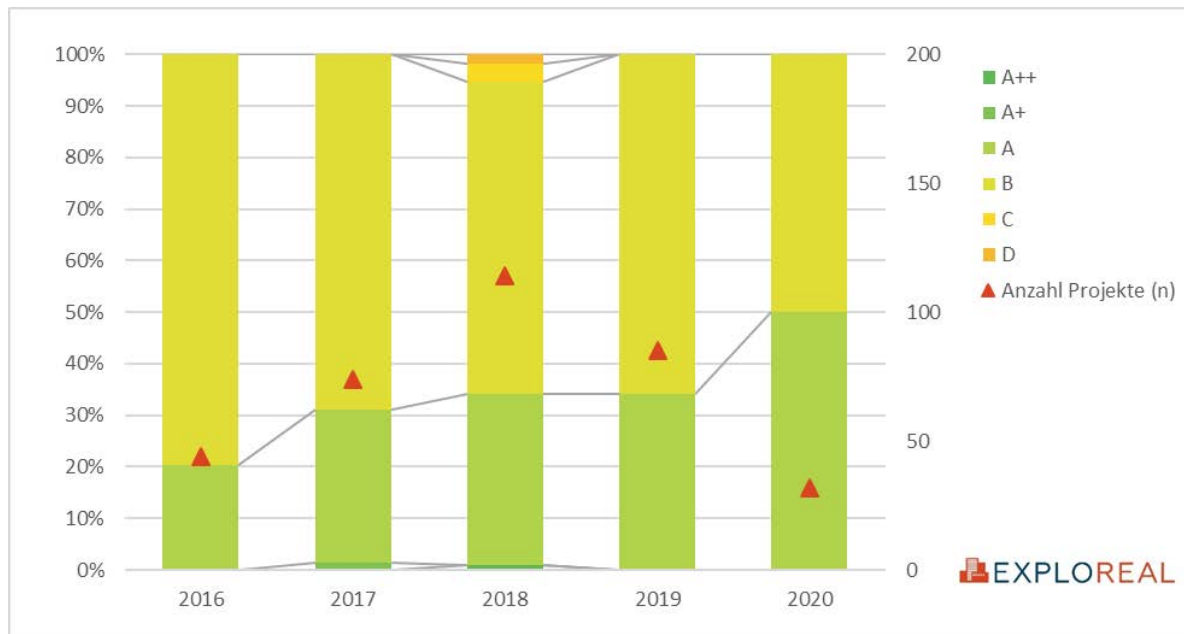
| Projekt | Bauträger | (geplante) Fertigstellung | Anzahl Wohnungen | davon: Eigentum | | Miete | |
|--------------------|-------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------|-----------|----------------|-----------|
| | | | | freifinanziert | gefördert | freifinanziert | gefördert |
| Danube Flats | S + B / Soravia | 2021 | 590 | 550 | 40 | | |
| Siemensacker | SOZIALBAU | 2020 | 579 | | | | 579 |
| Wohngarten | Investor - United Benefits | 2020 | 550 | 550 | | | |
| Carrée Atzgersdorf | Heimbau / Neue Heimat / Neues Leben | Q1/2020 | 525 | | | | 525 |
| Marina Tower | BUWOG / IES | 2021 | 511 | 511 | | | |
| TrIIIple | ARE / Soravia | 2021 | 500 | 500 | | | |
| Laendyard | CA Immo / J & P | Q3/2018 | 490 | 270 | | 220 | |
| DC Tower 2 | S + B / Commerz Real | 2023 | 470 | | | 470 | |
| Park-Living | BUWOG | Q2/2020 | 423 | 423 | | | |
| SP64 | Haring | 2020 | 408 | 408 | | | |



Betrachtet man nur die größten aktuellen einzelnen Wohnbauprojekte zeigt sich: Es wird weiterhin überwiegend freifinanziert für den Wohnungseigentumsabverkauf produziert. Der Trend zur Miete ist auch bei Großprojekten erkennbar.

Das „gläserne“ Projekt – was wird gebaut?

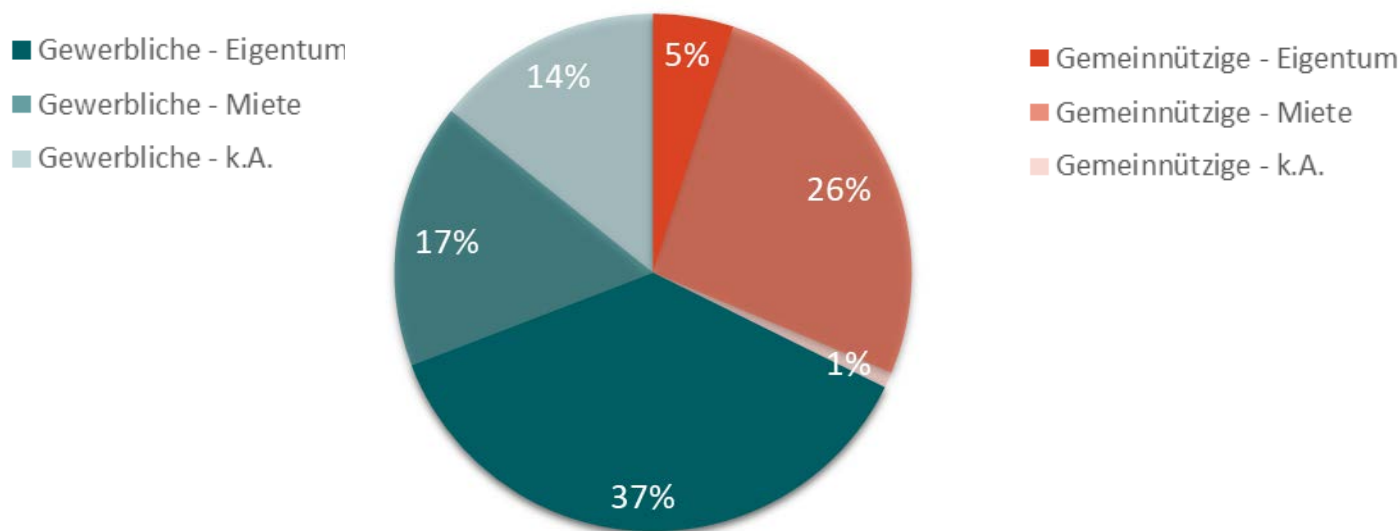
HWB-Klassen nach Fertigstellungsjahr



Die Qualität der Projekte steigt weiter. Insbesondere im geförderten Bereich, aber auch bei den gewerblichen Bauträgern, steigt der Anteil an energieeffizienten Gebäuden weiter an.

Das „gläserne“ Projekt – wer baut?

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



aller fertiggestellter und geplanter Wohnungen
in EXPLOREAL (n = 60.303)



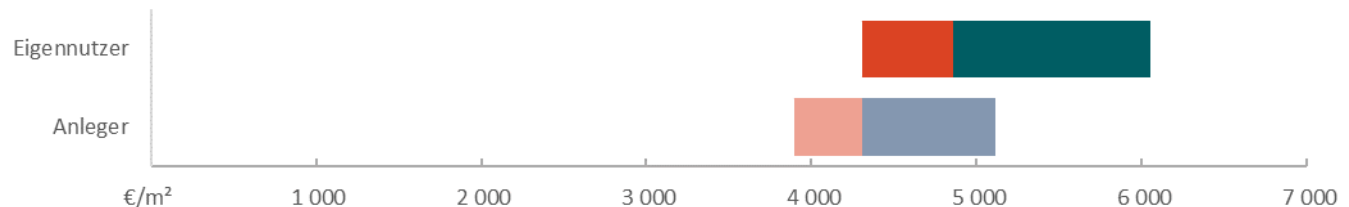
Die gewerblichen Wohnbauträger errichten rund 2/3 der neuen Wohnungen und davon die überwiegende Mehrheit im Wohnungseigentum.

Das „gläserne“ Projekt – was kostet es?

∅ Angebotspreis für Eigennutzer: **4.854 €/m²** (von 4.300 €/m² bis 6.052 €/m²)
 Median bzw. 1. und 3. Quartil aller ausgepreister Wohnungen aktuell im Angebot (n=3.265)

∅ Angebotspreis für Anleger: **4.304 €/m²**
 Median aller ausgepreister Wohnungen aktuell im Angebot (n=1.665)

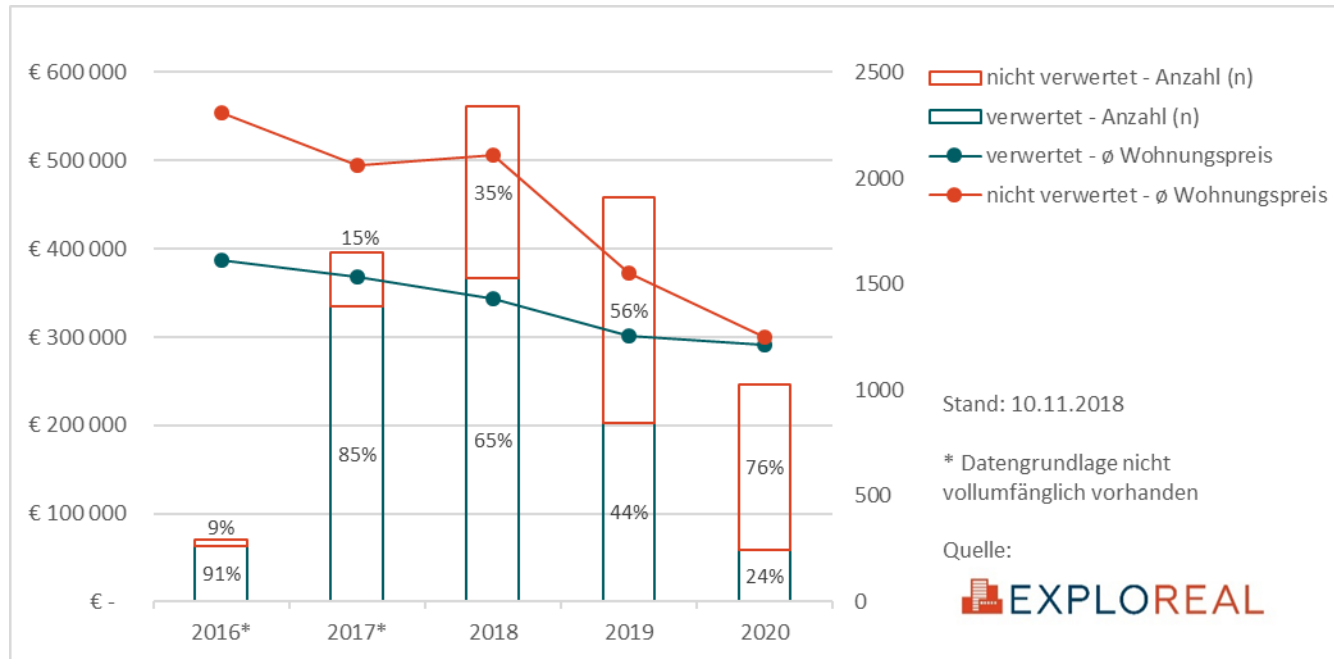
Δ Kaufpreis/Angebotspreis: **- 1,7%** m²-Preise für Eigennutzer von Wohnungen im Angebot
 direkt zugeordnet den jeweiligen m²-Preisen gemäß Kaufvertrag, sofern nicht zur Umsatzsteuer optiert wurde (n=443)



Das Preisniveau in Wien: Der Angebotspreis für Eigennutzer liegt im Mittel bei derzeit rund 4.850 €/m² WEG-Wohnnutzfläche, der mittlere Nettopreis für Anleger rund 11% darunter. Der Unterschied zwischen tatsächlich realisiertem Kaufpreis gemäß Kaufvertrag und Angebotspreis spielt kaum eine Rolle.

Das „gläserne“ Projekt – was kostet es?

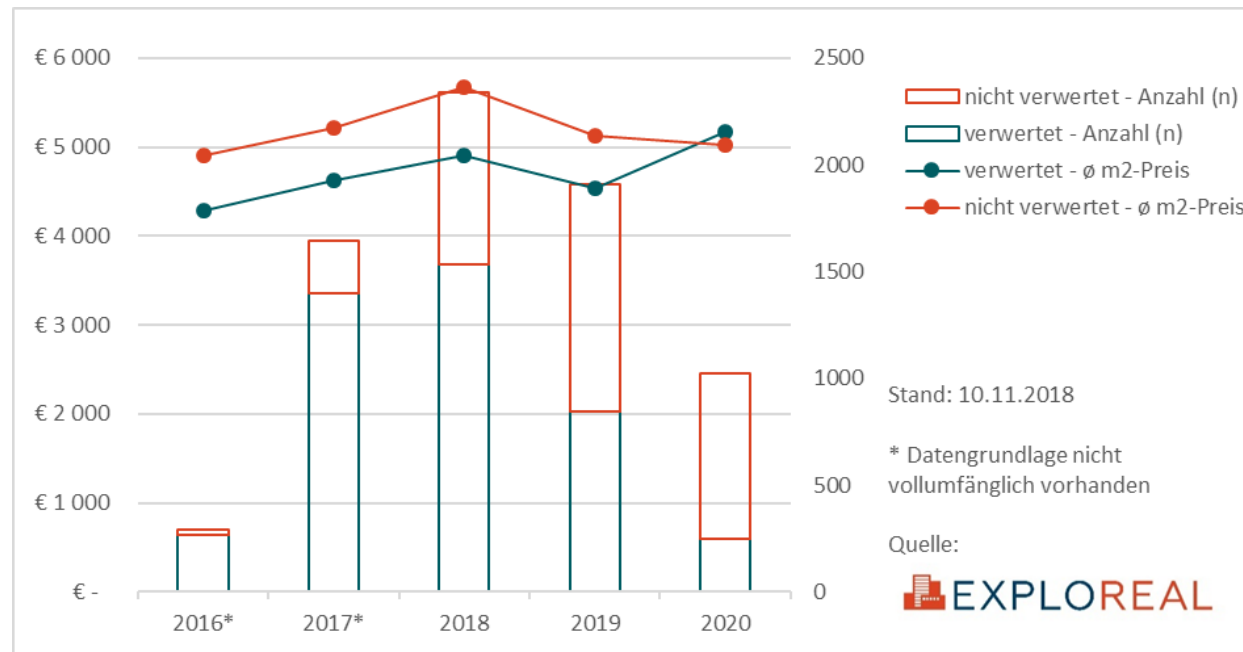
Entwicklung Wohnungspreise (Angebotspreise für Eigennutzer) nach Fertigstellungsjahr



Nicht alle Grafiken zeigen notwendiger Weise nach oben. Die absoluten Angebotspreise von derzeit auf dem Markt befindlichen bzw. von bereits verwerteten Wohnungen sinken markant. Während sofort verfügbare Wohnungen durchschnittlich um rund 100.000 Euro über den Preisen der verwerteten Wohnungen liegen, werden Wohnungen in der Vorverwertung zu deutlich günstigeren Preisen angeboten.

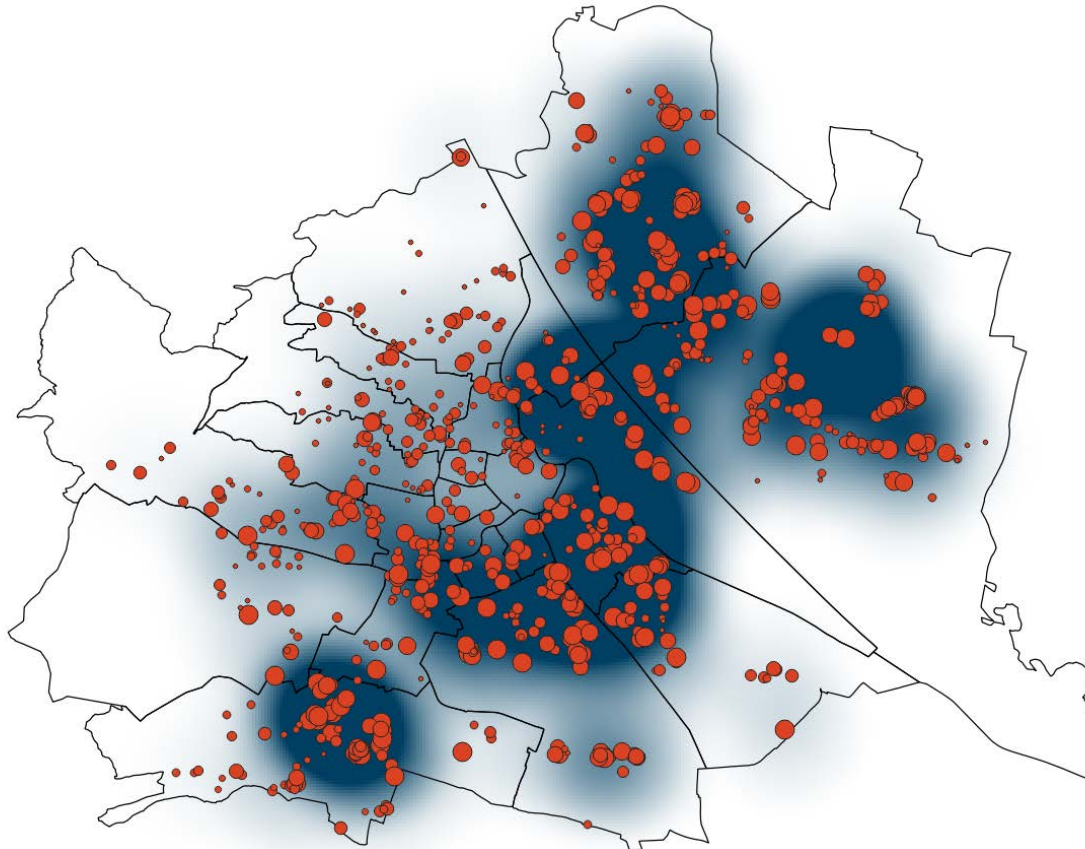
Das „gläserne“ Projekt – was kostet es?

Entwicklung m²-Preise (Angebotspreise für Eigennutzer) nach Fertigstellungsjahr



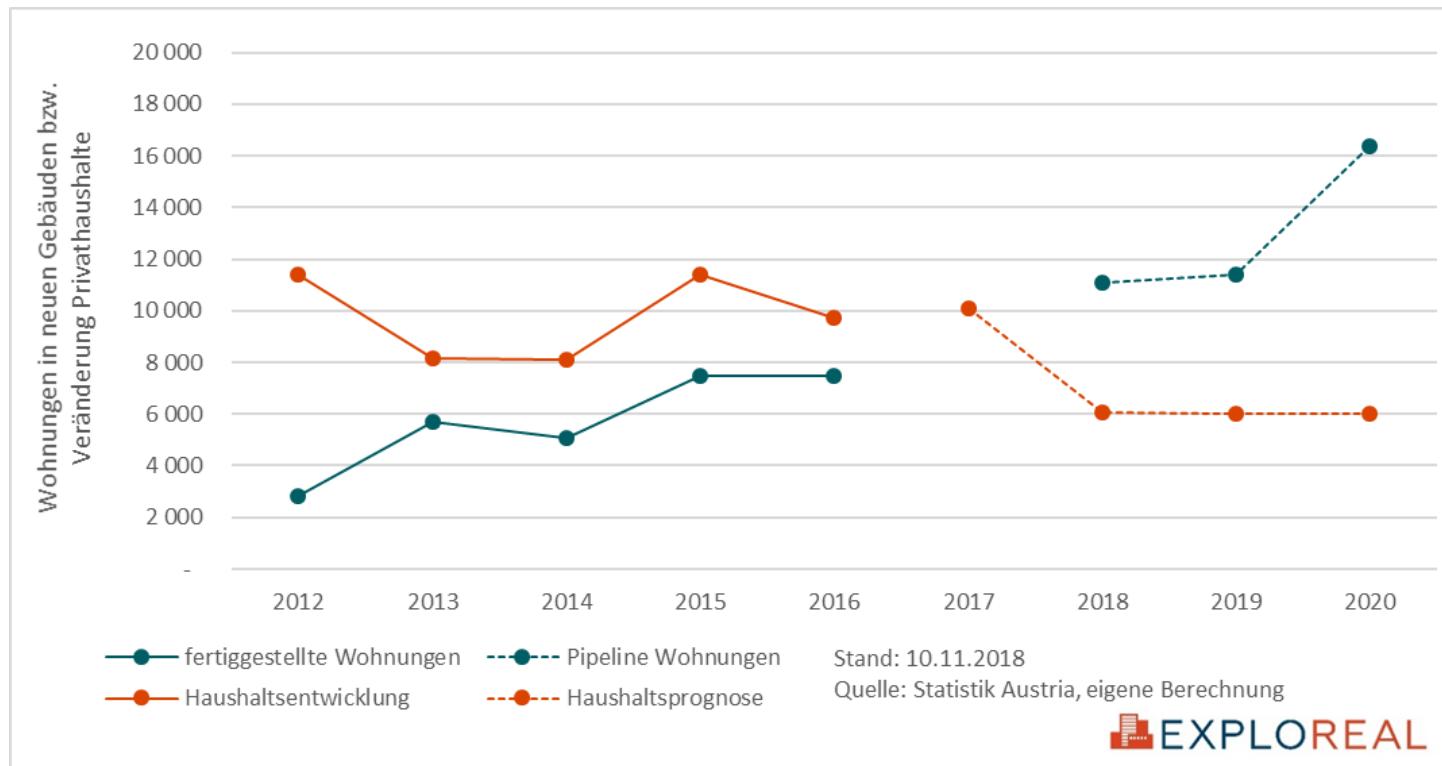
Die m²-Preise steigen bzw. stagnieren, was sich aus immer kleiner werdenden Wohneinheiten ergibt. Wohnungen in der Vorverwertung sind günstiger. Der Preis für noch nicht verkaufte Wohnungen liegt konstant um rund 700 €/m² zu hoch im Vergleich zu bereits verwerteten Wohnungen. Das ändert sich erst bei den sehr frühzeitig verwerteten Wohnungen im Jahr 2020.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – wohin?



Die Wohnbau-Projekte liegen über ganz Wien verteilt, mit deutlichen Schwerpunktgebieten. Die Projekte aus EXPLOREAL in einer Karte dargestellt und nach der Anzahl der Wohnungen gewichtet macht deutlich, dass sich die Entwicklungsgebiete von Floridsdorf über den Nordbahnhof, den Donaukanal bis über den Hauptbahnhof hinaus ziehen, sowie rund um die Seestadt Aspern und in Liesing liegen.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel?



Die künftige Entwicklung ist eindeutig: Schon 2018 kommen deutlich mehr Wohnungen auf den Markt, als neue Haushalte aufgrund der aktuellsten Bevölkerungsprognose erwartet werden. Der oft zitierte Nachholbedarf aus der Vergangenheit dürfte spätestens 2020 gedeckt sein.

Eine neue Herausforderung für Bauträger steht bevor.

© EXPLOREAL GMBH

ABONNIERT VON (KUNDEN)



BEKANT AUS (PRESSE)



AUSGEZEICHNET DURCH (FÖRDERUNG)



... DANKE!!