

# Wohnbauprojekte in der Pipeline Burgenland

Mag. Alexander Bosak, MRICS  
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer  
EXPLOREAL GMBH

# Das „gläserne“ Projekt – Burgenland

1-2 Zi-Wg: 41 %  
3 Zi-Wg: 31 %  
4+ Zi-Wg: 28 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.517)

mit Loggia: 51 %  
mit Balkon: 35 %  
mit Terrasse: 52 %  
mit Garten: 41 %  
mit Freifläche: 98 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)  
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.592)

Wohnungen: 72 %  
Reihen-/Doppelhaus: 25 %  
Einfamilienhaus: 3 %  
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 2.985)



Ø 12 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 256)

Ø 75,1 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.592)

Ø 12 m<sup>2</sup> Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)  
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.592)

Ø 1,75 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 266)

Ø Grundkostenanteil: 433 €/m<sup>2</sup>

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 49)

Datenstand: 25.10.2023

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2021 bis 2023

Für das Bundesland Burgenland wurden 256 Projekte mit rund 3.000 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2021 bis 2023. Bei einem Vergleich mit anderen Bundesländern fällt auf, dass der Anteil an Errichtungen von Reihen- und Doppelhäusern mit 25% hoch ist. Dadurch kann auch die hohe Ø Wohnnutzfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> erklärt werden. In der Steiermark liegt diese beispielsweise bei 62 m<sup>2</sup>. Im letzten Jahr lag die Fläche noch bei 74,2 m<sup>2</sup>.

# Das „gläserne“ Projekt – Eisenstadt

1-2 Zi-Wg: **33 %**  
3 Zi-Wg: **37 %**  
4+ Zi-Wg: **30 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 433)

mit Loggia: 34 %  
mit Balkon: 50 %  
mit Terrasse: 44 %  
mit Garten: 36 %

mit Freifläche: **97 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)  
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 441)

Wohnungen: **77 %**  
Reihen-/Doppelhaus: **21 %**  
Einfamilienhaus: **2 %**  
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 533)



Ø **28** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 19)

Ø **75,6 m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 441)

Ø **14,7 m<sup>2</sup>** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)  
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 441)

Ø **2,4** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 19)

Ø Grundkostenanteil: **438 €/m<sup>2</sup>**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 6)

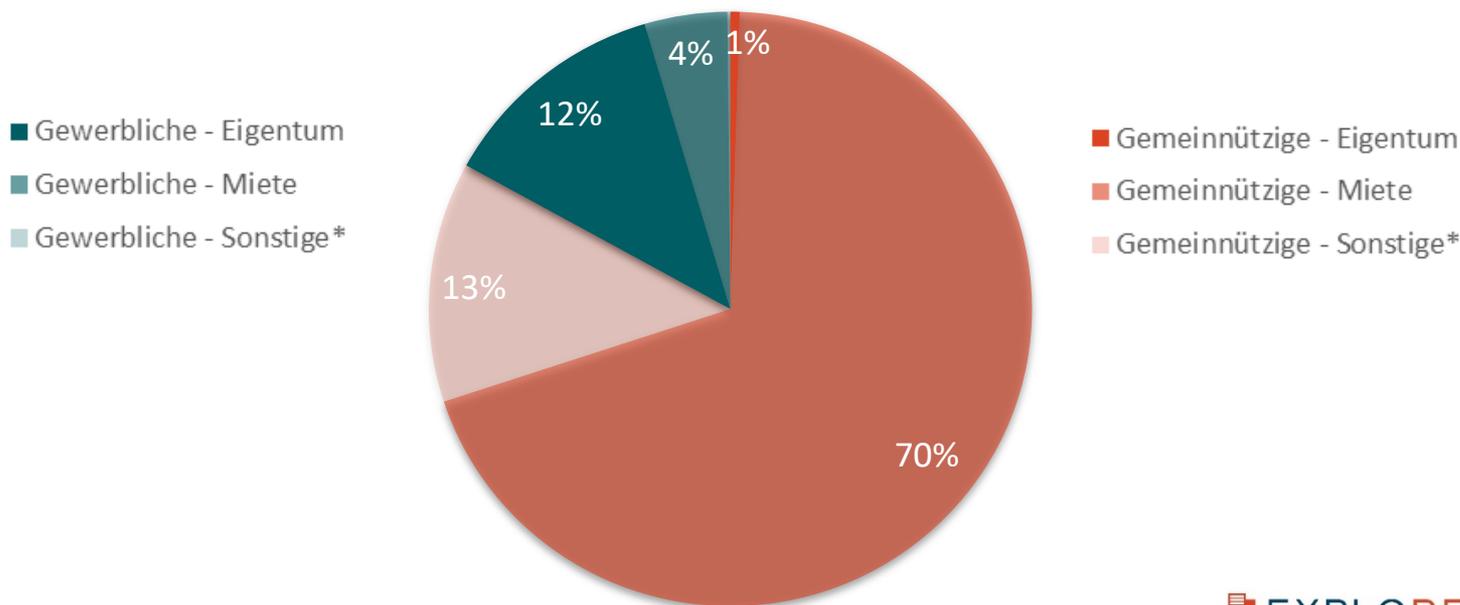
Datenstand: 25.10.2023

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2021 bis 2023

In der Landeshauptstadt Eisenstadt wurden 19 Projekte fertiggestellt; bezogen auf die Einwohnerzahl ist das österreichweit eine der höchsten Fertigstellungsquoten. In Eisenstadt wurden überdurchschnittlich viele Wohnungen mit einem überdurchschnittlichen Anteil an 4-Zimmer-Wohnungen errichtet.

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Burgenland

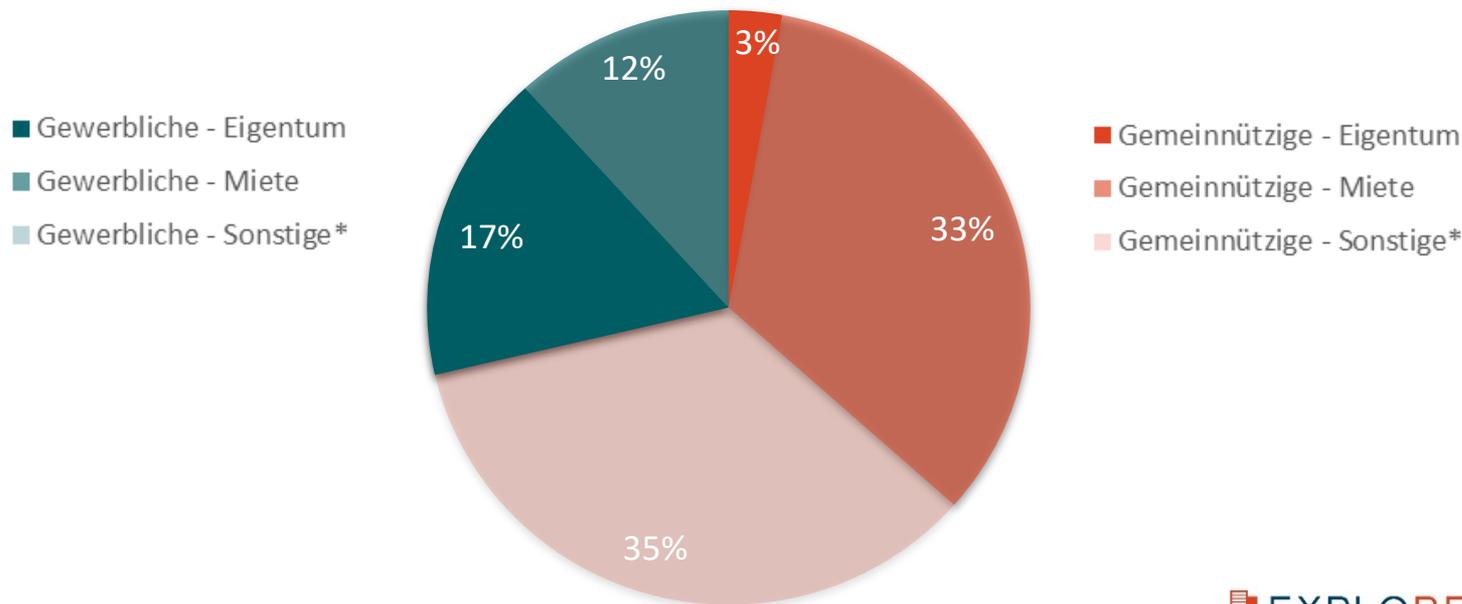
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Die gemeinnützigen Wohnbauträger errichten im Burgenland mit 84 % mehr als  $\frac{3}{4}$  der Neubauwohneinheiten. Mit 70 % wird der Großteil der Einheiten in gemeinnütziger Miete gebaut. Der Anteil der gewerblichen Bauträger liegt bei 16 %. Im Vergleich zur letztjährigen Auswertung ist der Anteil der gewerblichen Bauträger um 1 % gesunken, davor um 2 % gestiegen.

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Eisenstadt

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



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

In Eisenstadt liegt der Anteil der gewerblichen Bauträger mit 29% etwas höher als im Bundeslandschnitt.

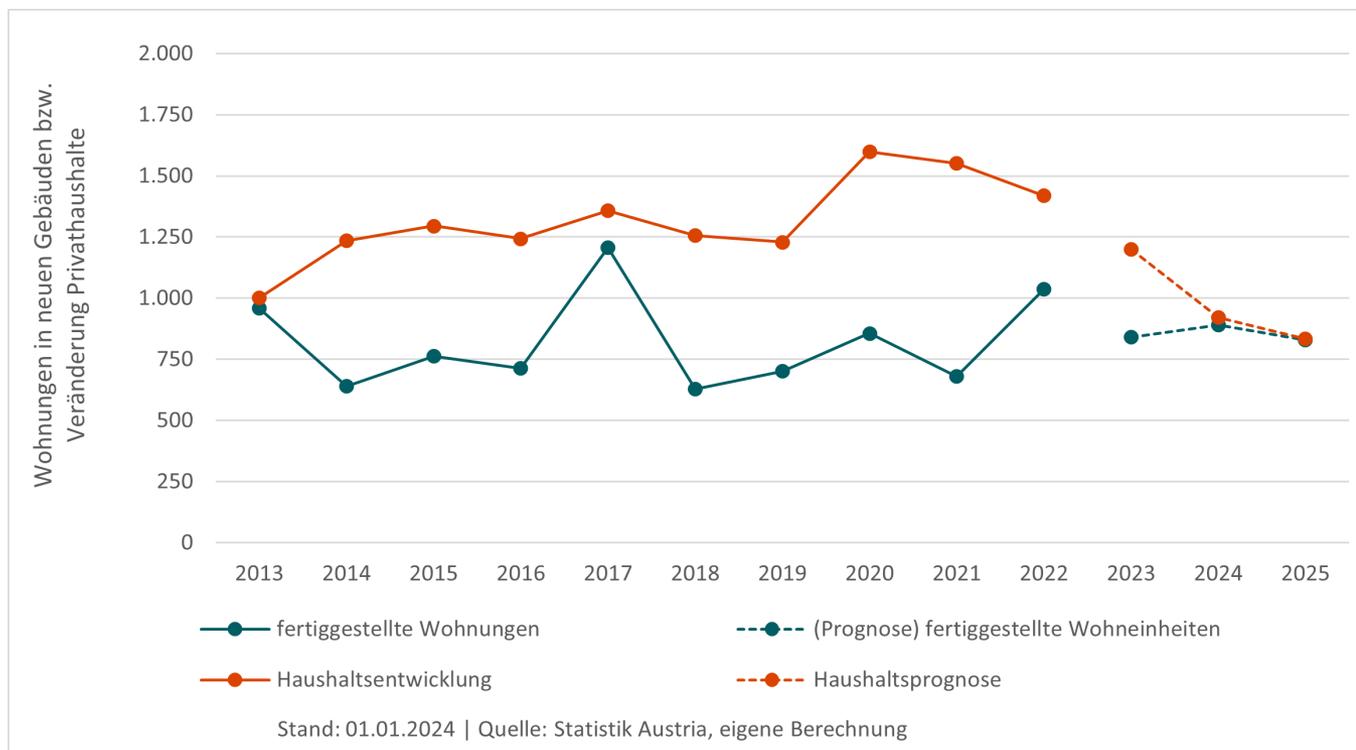
# Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Burgenland

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



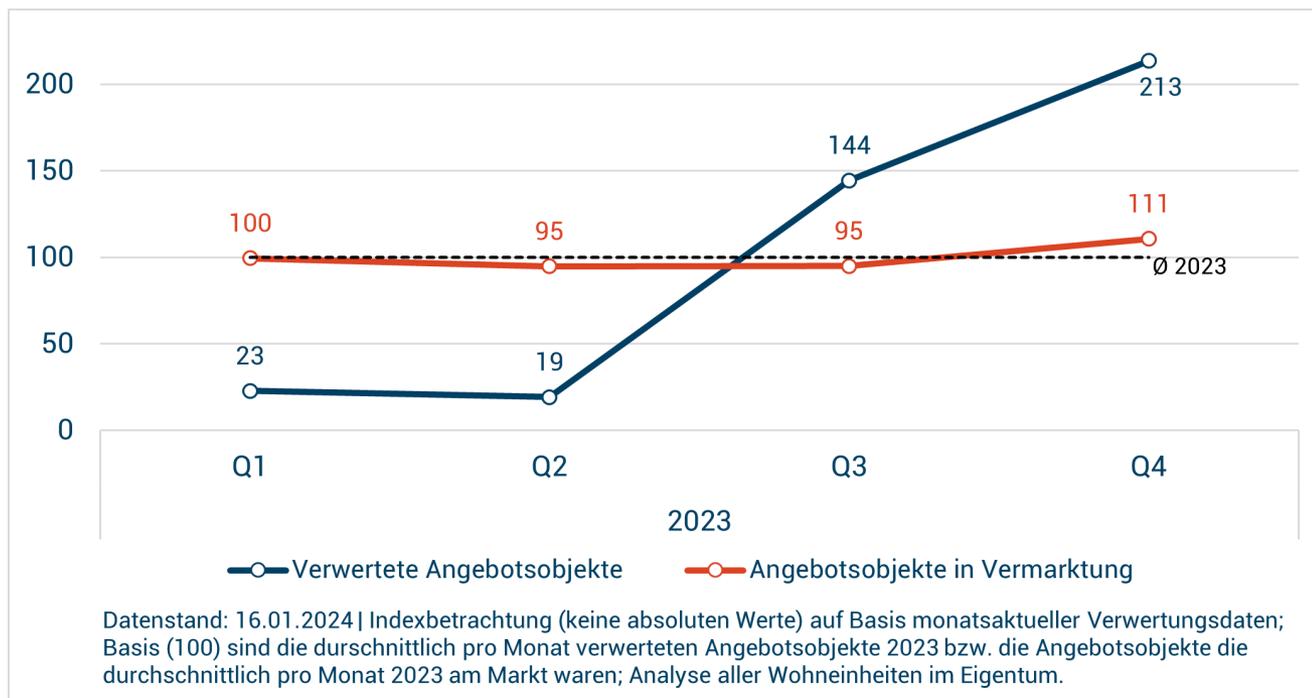
Im Burgenland wurden 2023 noch rund 800 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit ist die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen 2023 gegenüber den Vorjahren deutlich zurückgegangen. Für 2024 werden etwas mehr Fertigstellungen erwartet. Der Großteil der Einheiten werden im Segment der geförderten Mietwohneinheiten errichtet.

# Wohnbauprojekte in der Pipeline Burgenland



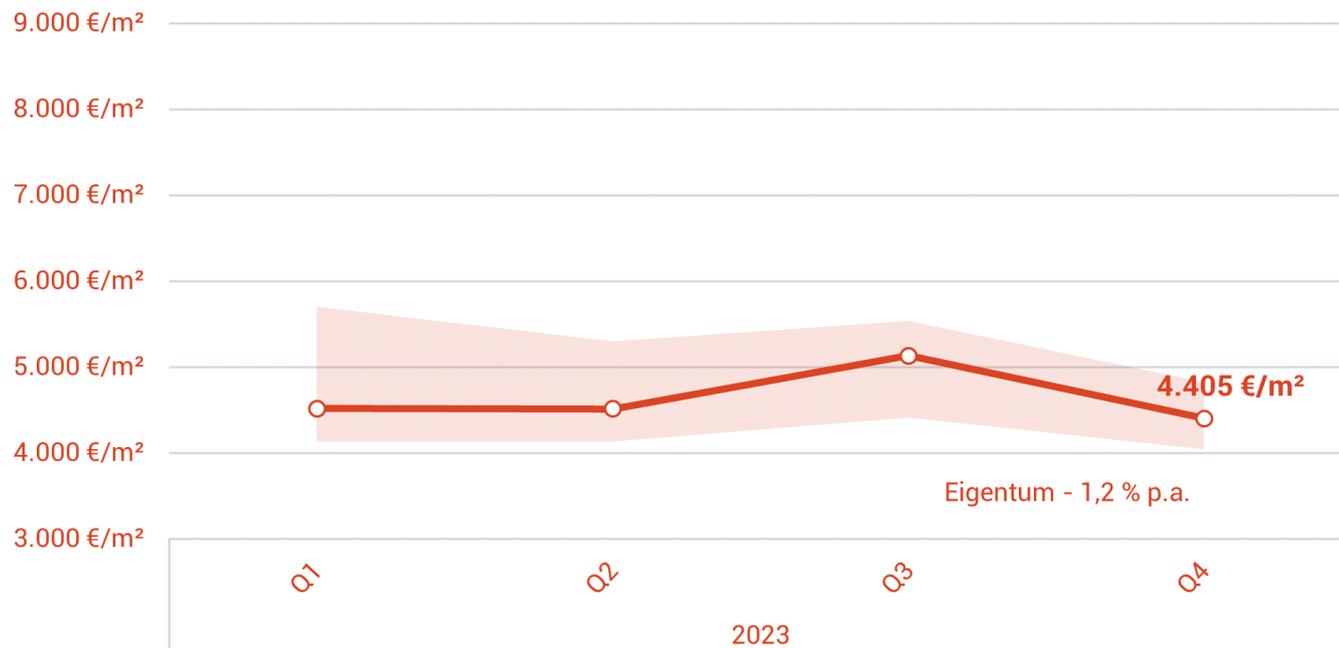
Im Burgenland lagen die Fertigstellungszahlen jahrelang unter dem Haushaltszuwachs und liegen heuer und nächstes Jahr ungefähr im Gleichgewicht mit der erwartbaren Haushaltsentwicklung.

# Transaktionen und Angebot Burgenland



Ab dem Q3 2023 kam es im Burgenland zu einem signifikanten Anstieg an Transaktionen. Die meisten Transaktionen wurden Ende 2023 erzielt.

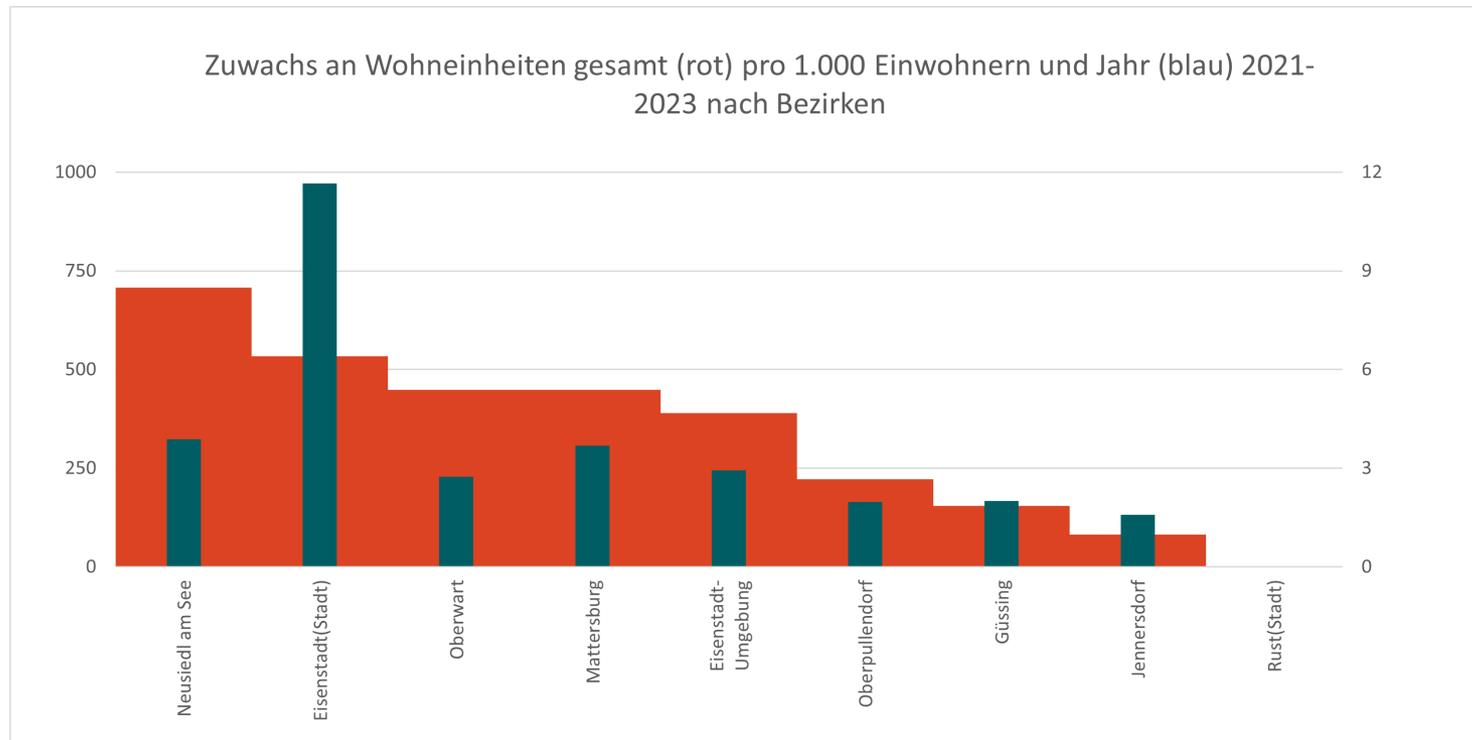
# Preisentwicklung Eigennutzer Burgenland



n = 598 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

Im Burgenland haben sich die Preise im letzten Jahr im Trend leicht negativ entwickelt auf 4.405 €/m<sup>2</sup> nach einem Hoch im dritten Quartal.

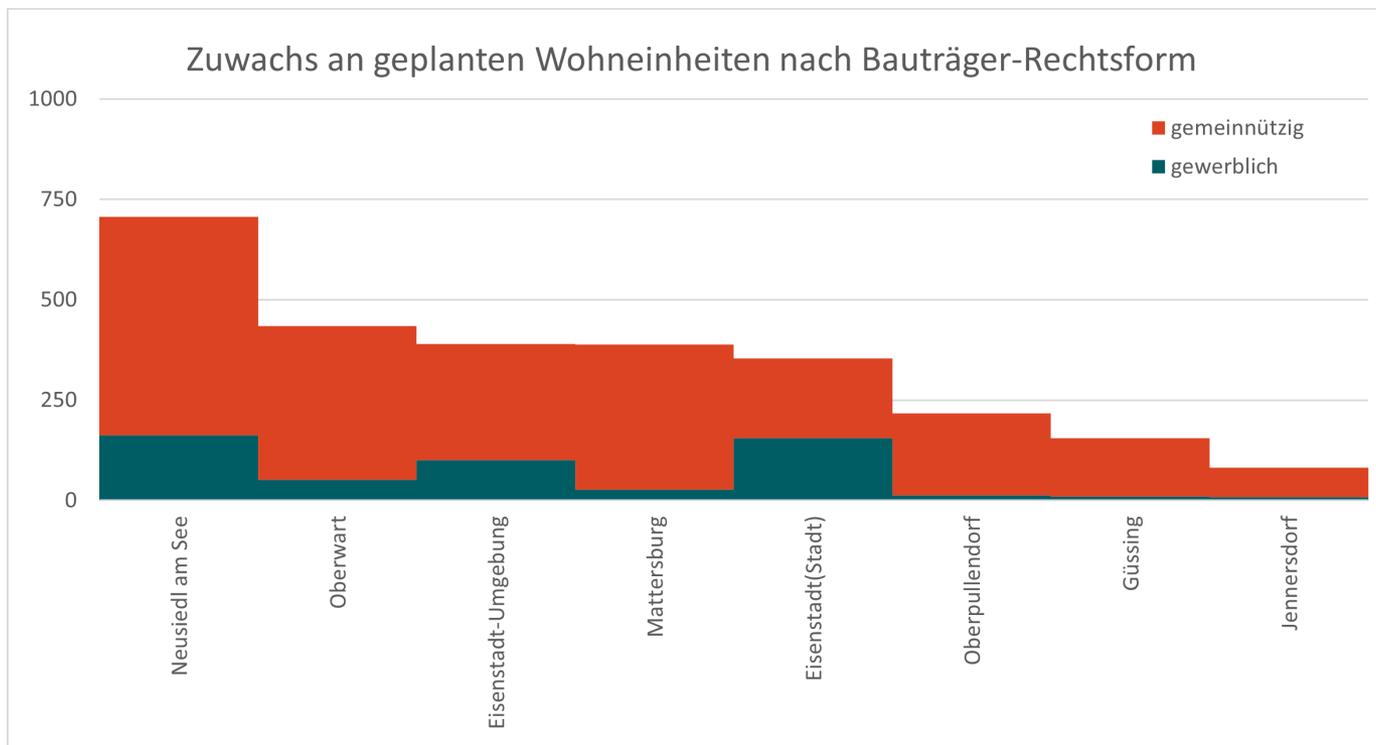
# Wo wird gebaut? Burgenland



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2021 bis 2023  
 in EXPLOREAL (n = 2.985)

Auf Bezirksebene findet der Großteil der Neubauleistung in den Bezirken Neusiedl am See, Eisenstadt(Stadt), Oberwart, Mattersburg und Eisenstadt-Umgebung statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen wird der höchste Wert in Eisenstadt(Stadt) mit fast 12 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen erzielt. Im Bezirk Rust(Stadt) werden hingegen keine Projekte im Fertigstellungszeitraum 2021 bis 2023 realisiert.

# Wo wird von wem gebaut? Burgenland

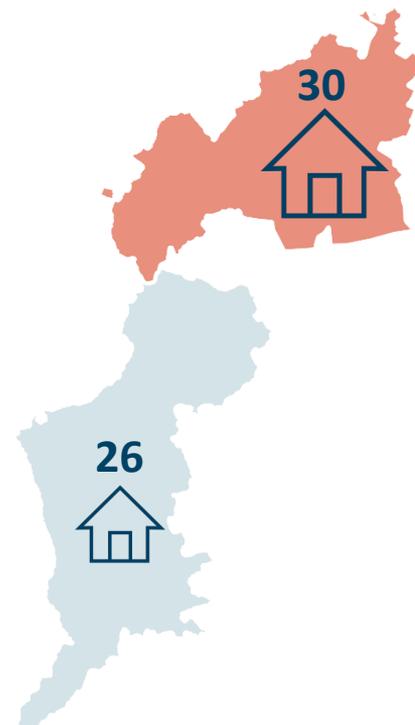


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2021 bis 2023  
in EXPLOREAL (n = 2.728)

Die Differenzierung in gewerbliche und gemeinnützige Bauträger zeigt, dass in allen Bezirken der Anteil der gemeinnützigen Bauträger überwiegt. In Mattersburg, Oberpullendorf und Güssing beträgt der Anteil gemeinnütziger Bauträger annähernd 100 %. Im Bezirk Eisenstadt(Stadt) sind die meisten Errichtungen mit rund 30 % durch gewerbliche Bauträger zu verzeichnen.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Eisenstadt(Stadt)	3	231	14,7	106,5
Eisenstadt-Umgebung	13	205	4,6	105,1
Mattersburg	7	117	2,9	101,7
Oberwart	11	120	2,2	100,4
Oberpullendorf	8	70	1,9	99,2
Güssing	6	37	1,4	97,5
Neusiedl am See	7	46	0,7	106,9
Jennersdorf	1	8	0,5	95,8
Rust(Stadt)				105,1



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn zwischen Oktober 2022 und Oktober 2023 in EXPLOREAL (n = 834 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 tausend Einwohner\*innen sind mit Vermarktungsstart Oktober 2022 im Bezirk Eisenstadt(Stadt) im Angebot. In der Region Mittel- und Südburgenland befinden sich momentan mit 26 Projekten nur noch weniger Projekte in der Vermarktung als im Nordburgenland.

# Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
<b>Burgenland</b>	Kaufpreis (€)	333.100	635.000	465.000	551.082	18.000
	Anzahl	220	17	53	13	12
	Fläche (m <sup>2</sup> )	60,05	109,60	118,17	120,98	
<b>Steiermark</b>	Kaufpreis (€)	289.000	552.774	415.547	464.067	17.500
	Anzahl	2.134	35	188	140	158
	Fläche (m <sup>2</sup> )	68,54	117,45	116,18	117,08	
<b>Graz</b>	Kaufpreis (€)	310.480	-	540.738	540.738	25.000
	Anzahl	915	-	4	25	59
	Fläche (m <sup>2</sup> )	63,14	-	94,93	117,07	
<b>Eisenstadt</b>	Kaufpreis (€)	262.000	-	474.620	584.280	18.080
	Anzahl	56	-	4	1	3
	Fläche (m <sup>2</sup> )	59,37	-	106,12	145,14	

Stand 25.10.2023

Median Kaufpreis (gerundet) und Fläche von Wohneinheiten von Bauträger-Neubauprojekten in EXPLOREAL

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt im Burgenland aktuell bei rund 330.000 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung um rund 10 % zurückgegangen. Die Flächengröße einer Wohnung ist jedoch ebenfalls geringer geworden. Im Vergleich dazu betragen die Kosten für eine Wohnung in der Steiermark rund 290.000 €, dieser Wert ist im Vergleich zu letztem Jahr um rund 17 % gestiegen bei etwas größerer Fläche.

© **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!!