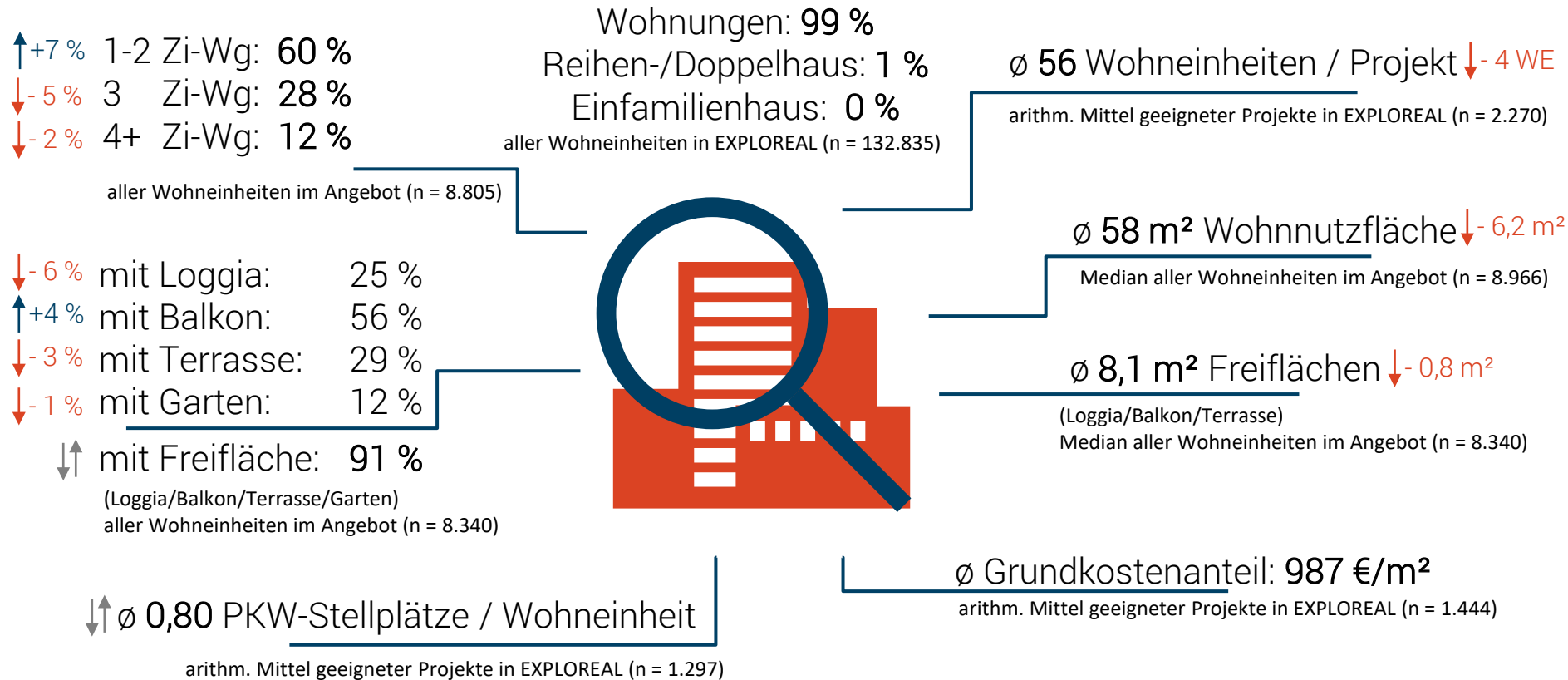


# Wohnbauprojekte in der Pipeline Wien und Niederösterreich

Mag. Alexander Bosak, MRICS  
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer  
EXPLOREAL GMBH

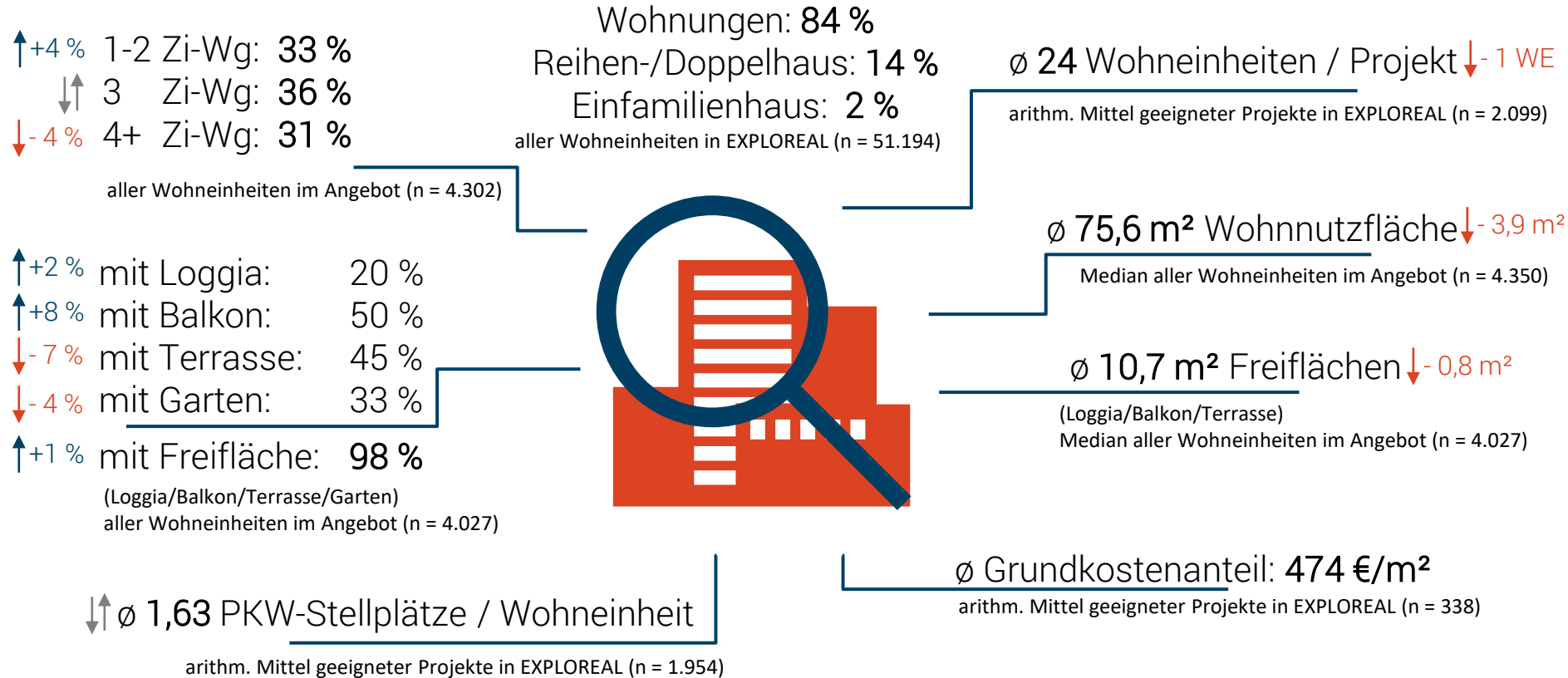
# Das „gläserne“ Projekt – Wien



Datenstand: 22.10.2021

In Wien werden auch weiterhin vergleichsweise große Projekte mit momentan 56 Wohneinheiten pro Projekt errichtet. Die durchschnittliche Projektgröße hat sich damit im Vergleich zur letzten Auswertung um etwa 7 % verringert. Auch die ø Wohnnutzfläche ist gesunken (um 9,7 %) und liegt jetzt bei 58 m<sup>2</sup>. Der Anteil an 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen im Angebot ist hingegen um 7 % gestiegen, wodurch sich auch die geringere durchschnittliche Wohnnutzfläche erklären lässt.

# Das „gläserne“ Projekt – Niederösterreich

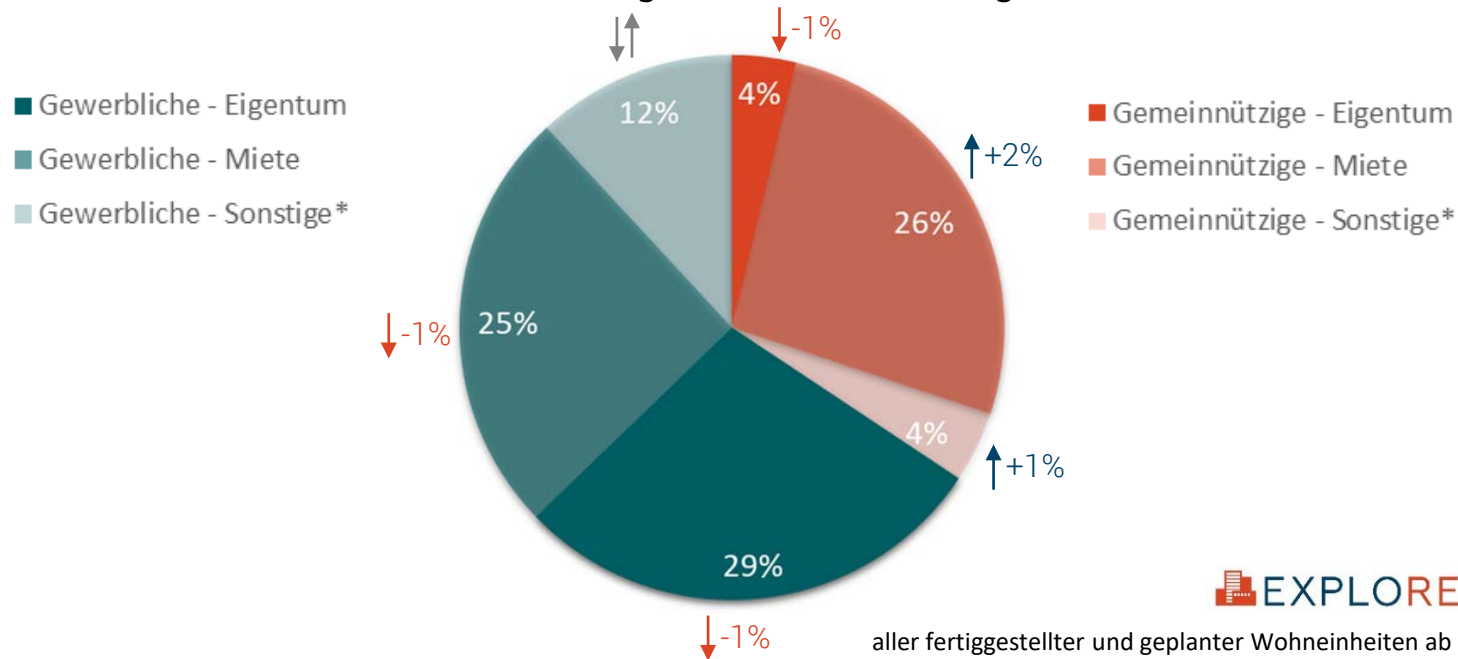


Datenstand: 22.10.2021

In Niederösterreich werden auch weiterhin kleinere Projekte errichten. Die durchschnittliche Projektgröße ist dabei um eine Wohneinheit gesunken, dies entspricht 4 %. Wie auch schon in Wien zu erkennen ist auch in Niederösterreich die ø Wohnnutzfläche gesunken und der Anteil an 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen gestiegen.

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Wien

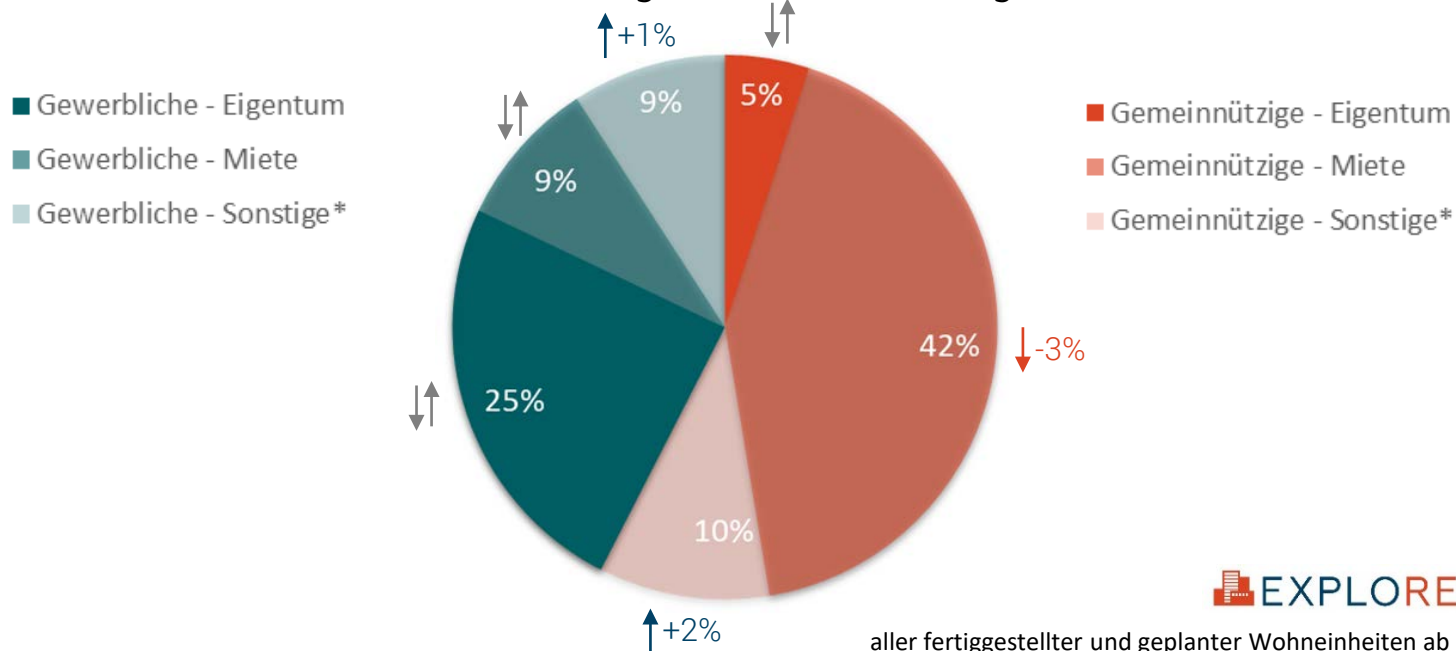
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Wien über 2/3 der neuen Wohneinheiten (66%). Dieser Wert ist seit der letzten Auswertung geringfügig gesunken, damals wurden rund 68 % der Wohneinheiten von gewerblichen Bauträgern errichtet. Der Anteil an Wohnungseigentum und freifinanzierten Mietobjekten ist mit 25 % zu 29 % beinahe gleich hoch.

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Niederösterreich

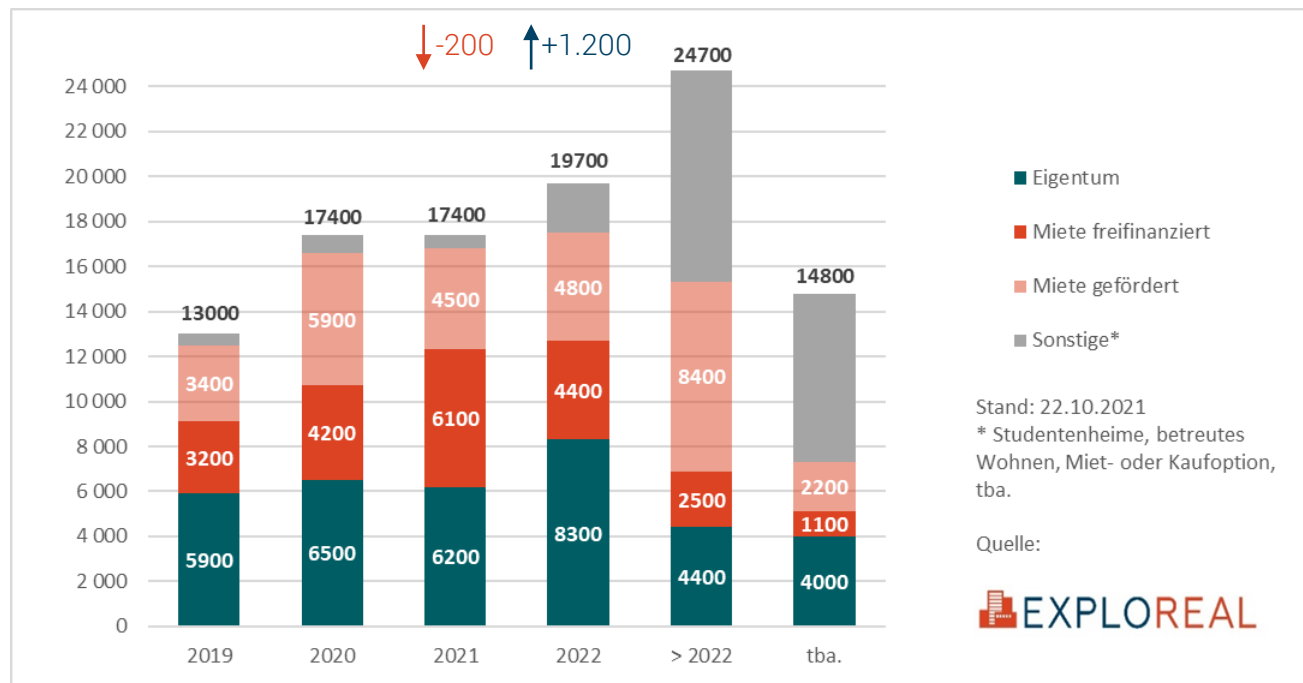
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Niederösterreich weiterhin weniger als die Hälfte der Neubauwohnungen. Der Anteil der gemeinnützigen Bauträger ist seit der letzten Auswertung ungefähr gleich geblieben (57 %). Die gewerblichen Bauträger errichten 43 % der Wohnungsneubauprojekte.

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

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart

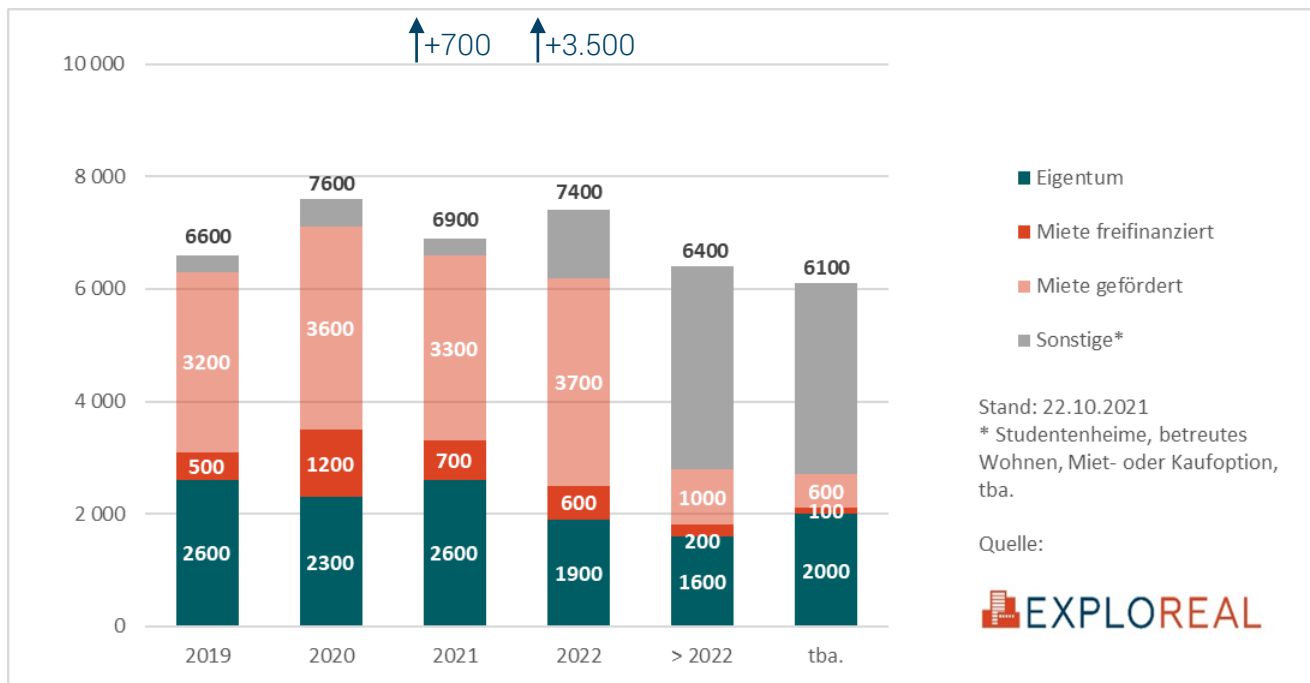


In Wien ist dieses Jahr mit rund 17.400 fertiggestellten Wohneinheiten zu rechnen. Damit werden ähnlich viele Wohneinheiten fertiggestellt, wie schon 2020. Gegenüber der letzten Auswertung gab es kaum Verschiebungen in das nächste Jahr 2022, wo sich abermals ein Rekordjahr abzeichnet.

Dieses Jahr werden besonders viele Einheiten im Segment der freifinanzierten Mietwohnungen errichtet (rund 35 %). Dieser hohe Anteil sinkt in den folgenden Jahren wieder. Für 2022 sind mit 8.300 Eigentumswohnungen rund 42 % der Neubauleistung in diesem Segment geplant.

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

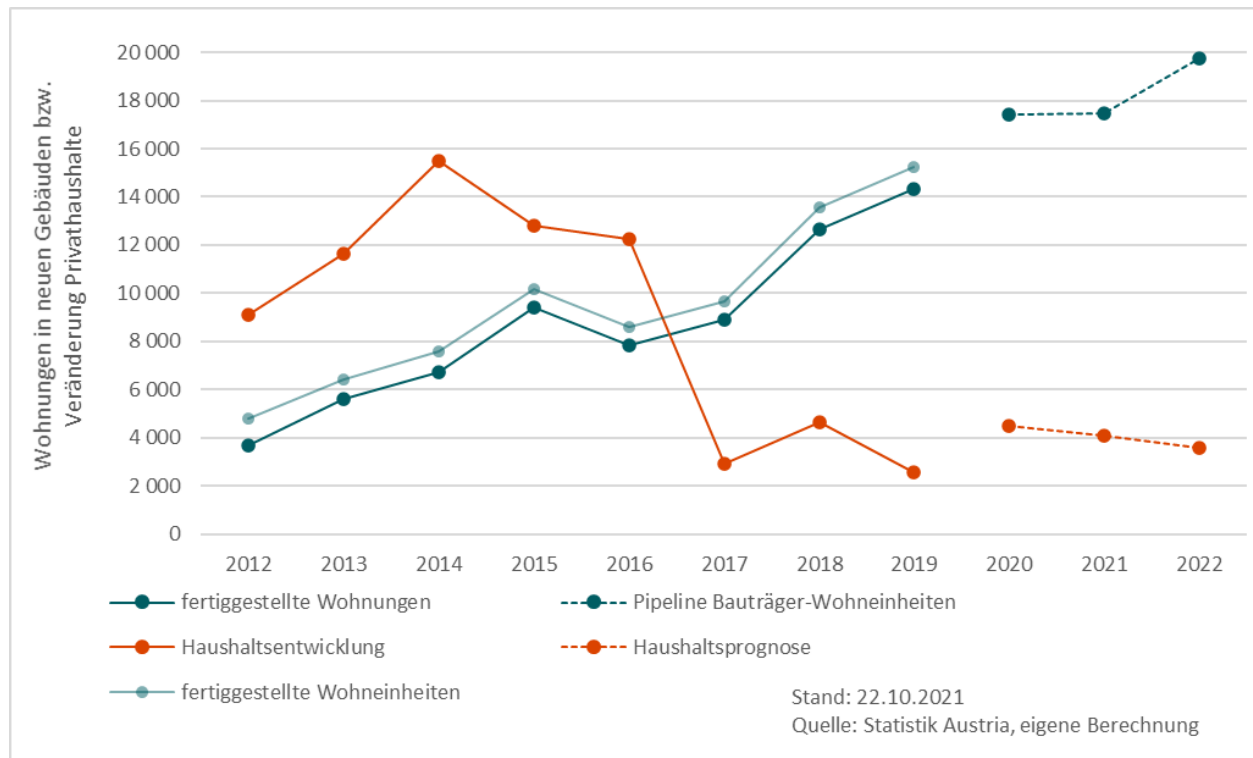
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Niederösterreich werden dieses Jahr rund 6.900 Fertigstellungen erwartet. Gegenüber der letzten Auswertung stellt sich insbesondere der geförderte Mietbereich größer dar. Dieser ist auch für die methodisch bedingt nunmehr deutlich größere Zahl der geplanten Fertigstellungen 2022 hauptverantwortlich.

Die Fertigstellungen 2021 liegen geringfügig unter jenen von 2020. Für 2022 ist mit rund 7.400 geplanten Fertigstellungen eine ähnliche Anzahl zu erwarten. Ein Großteil der Neubauleistung findet weiterhin im Segment der geförderten Mietwohnungen statt. Heuer werden rund 48 % der Wohneinheiten in diesem Segment fertiggestellt.

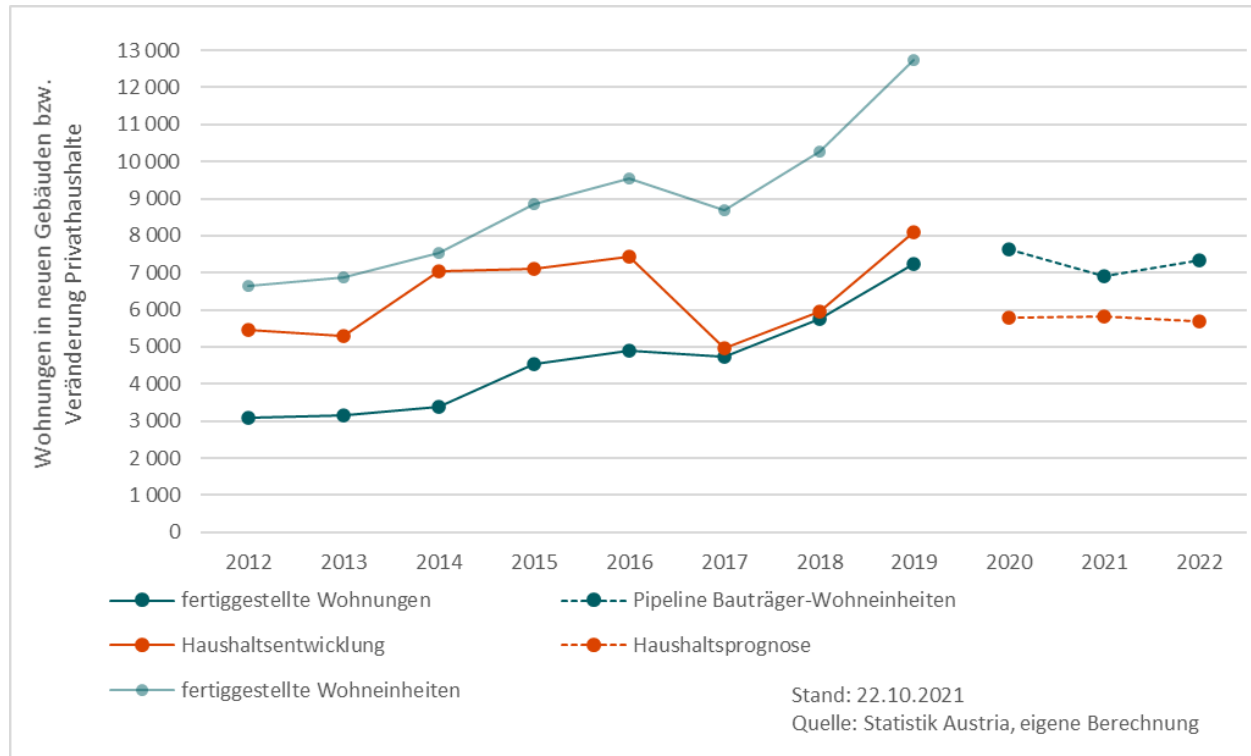
# Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Wien



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. Der Trend der den demographisch begründeten Bedarf übersteigenden Wohnungsproduktion wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen.

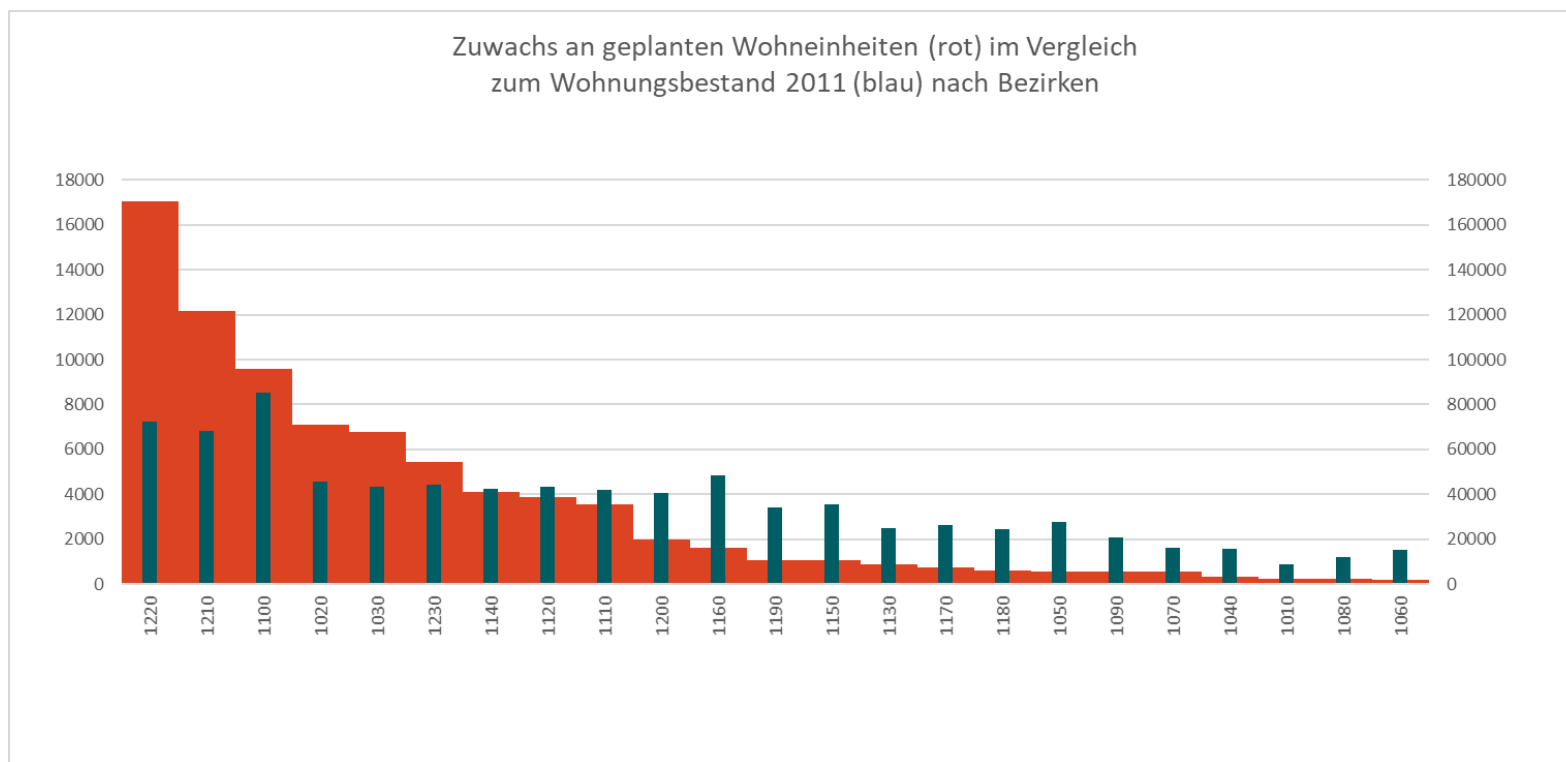


# Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Niederösterreich



Auch in Niederösterreich übersteigt das Angebot an Bauträger-Wohneinheiten den prognostizierten Zuwachs an Haushalten.

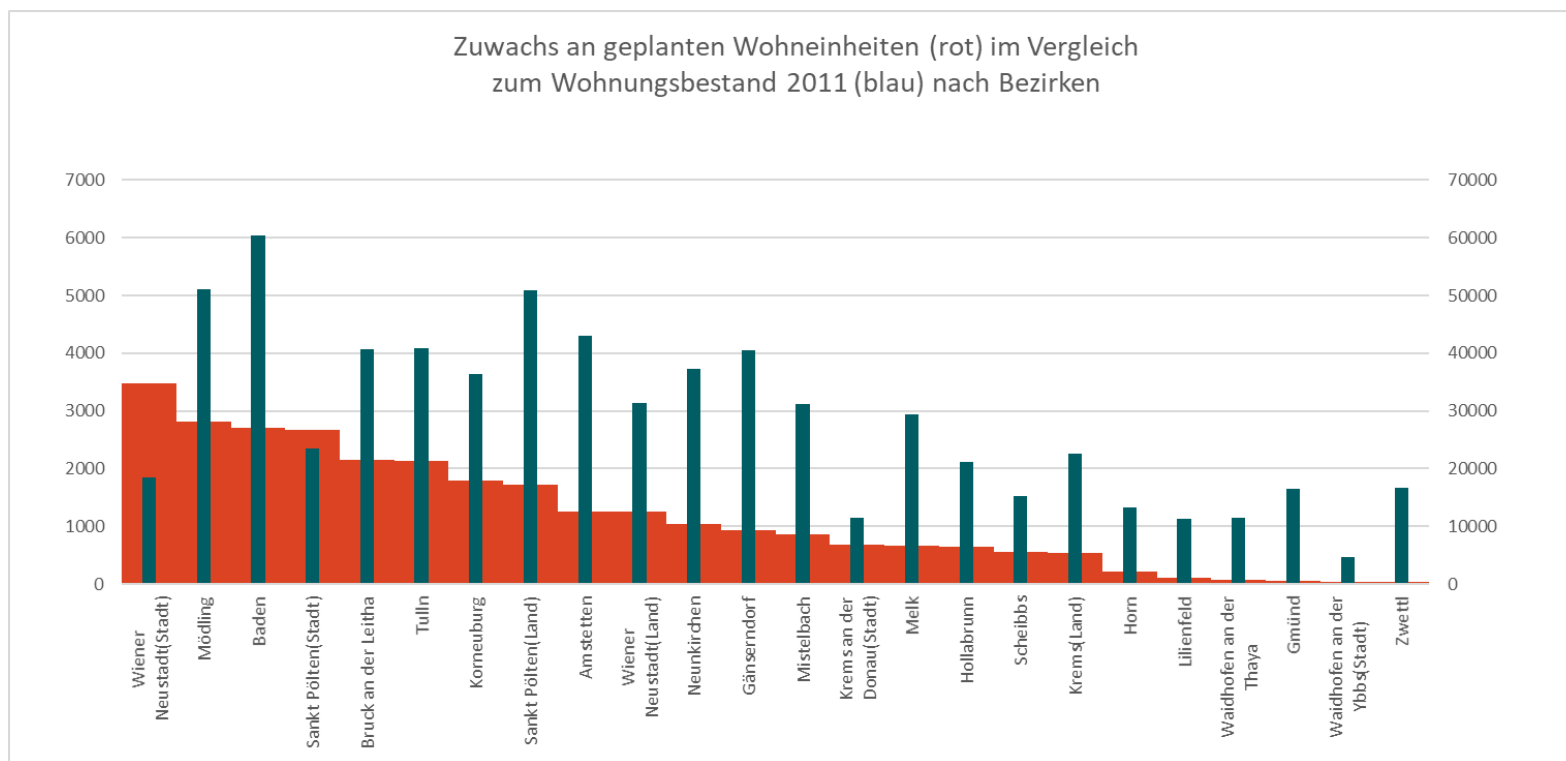
# Wo wird gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2020  
in EXPLOREAL (n = 80.084)

In Wien finden die meisten Neubauaktivitäten im Verhältnis zum Wohnungsbestand fortwährend in der Donaustadt und Floridsdorf statt. In den beiden Innergürtelbezirken Leopoldstadt und Landstraße werden ebenfalls eine Vielzahl an Wohneinheiten errichtet, da diese Bezirke noch über Flächenreserven verfügen.

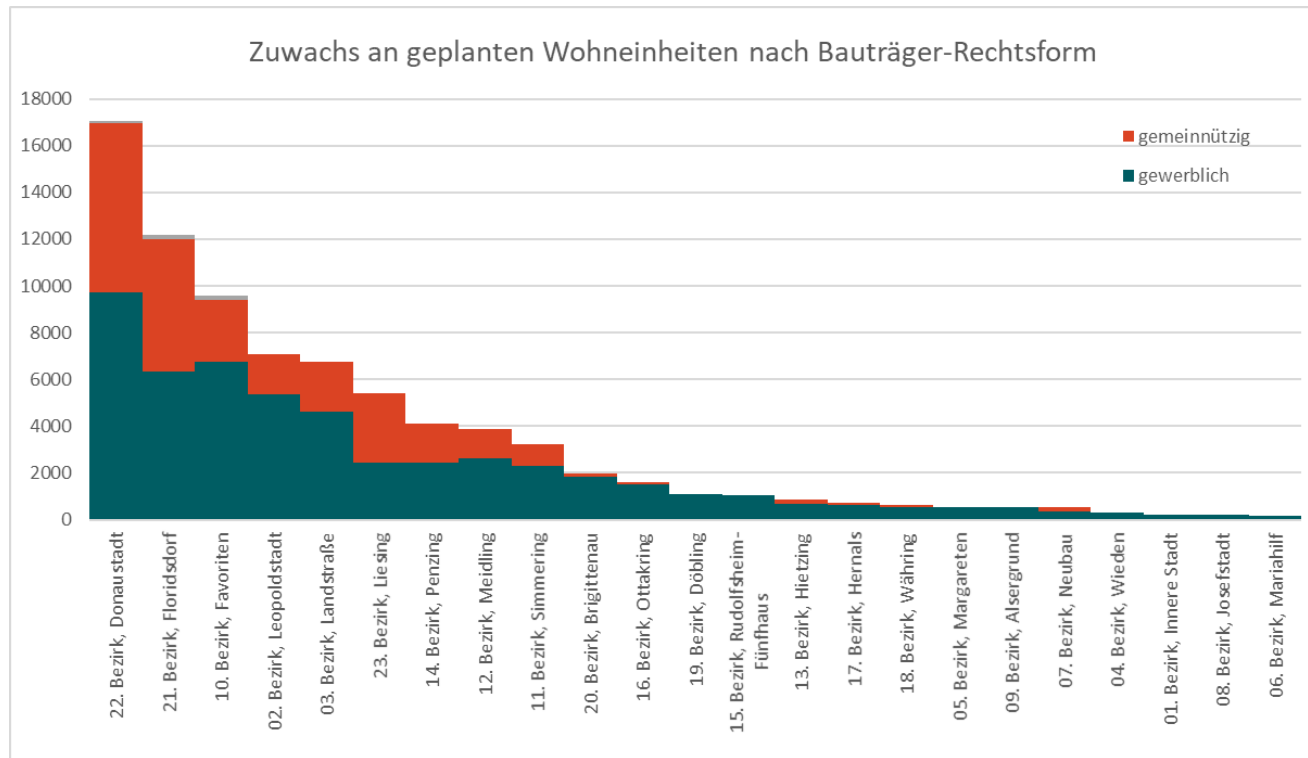
# Wo wird gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2020  
in EXPLOREAL (n = 28.397)

Regional betrachtet findet in Niederösterreich der Großteil der Neubauleistung in den Bezirken Wiener Neustadt (Stadt), Mödling, Baden und St. Pölten statt. Dies hat sich im Vergleich zur letzten Auswertung nicht geändert. In Wiener Neustadt (Stadt) werden die meisten Wohneinheiten im Verhältnis zum Wohnungsbestand realisiert.

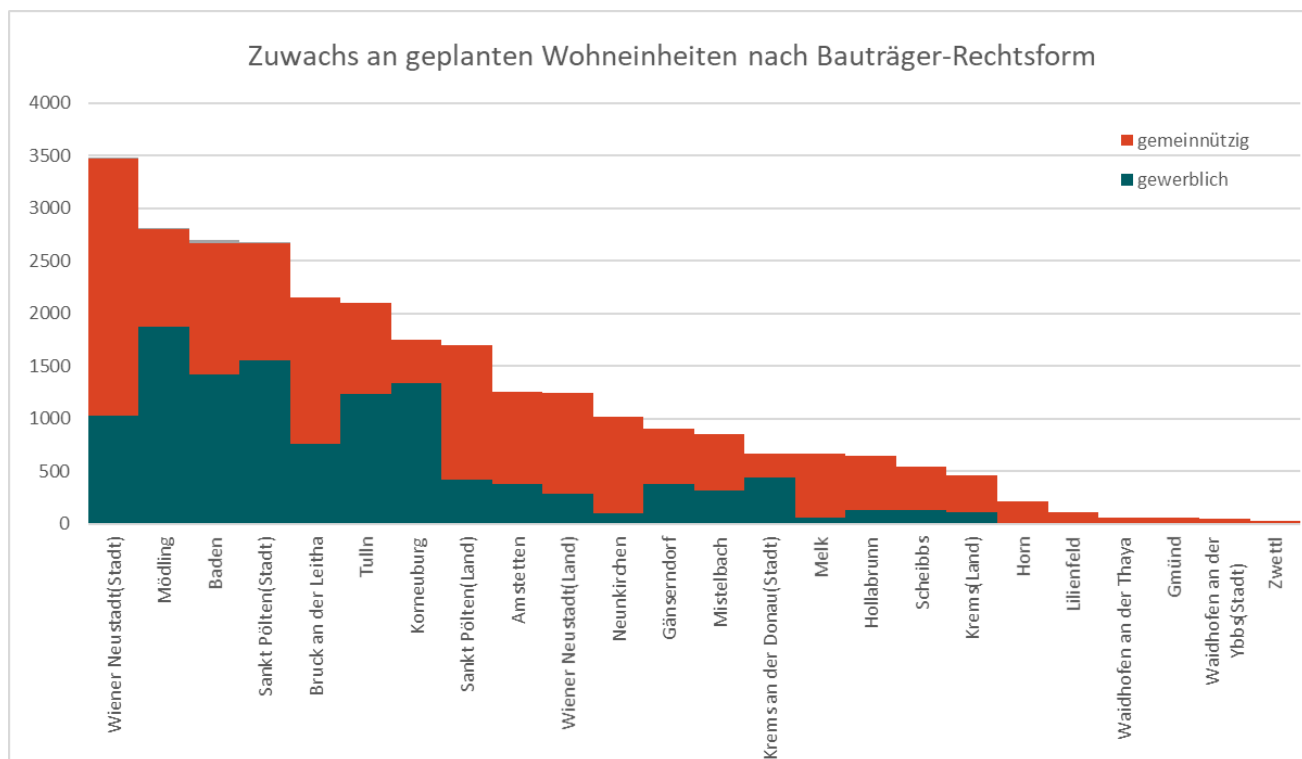
# Wo wird von wem gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2020  
in EXPLOREAL (n = 80.084)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass in Wien Donaustadt, 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?

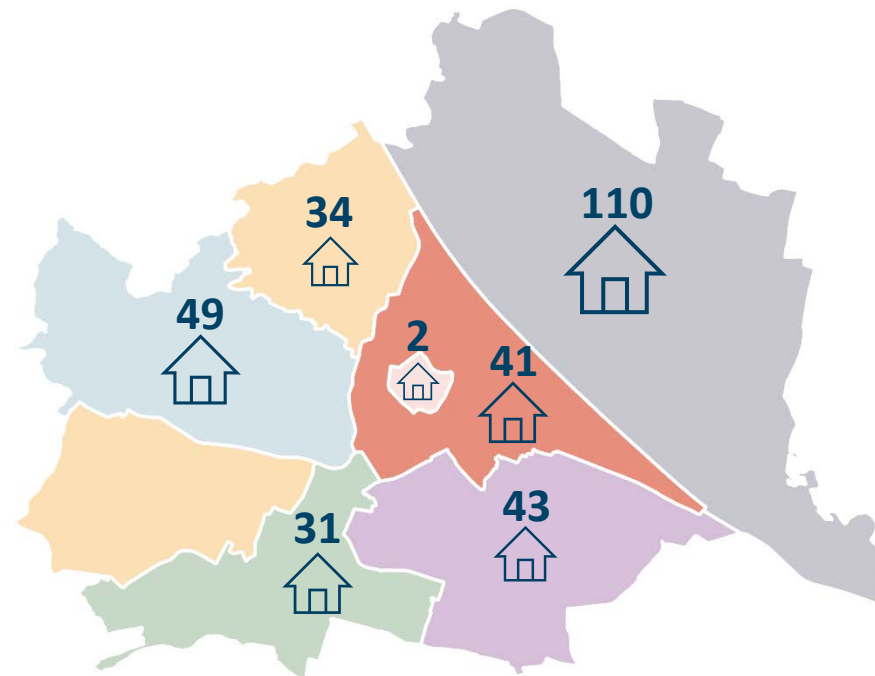


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2020  
in EXPLOREAL (n = 28.397))

Im Vergleich zur letzten Auswertung haben sich die Anteile an gewerblichen bzw. gemeinnützigen Bauträgern nicht auffallend geändert. Ein überproportionaler Anteil der gewerblichen Bauträger im Verhältnis zur Gesamtverteilung ist weiterhin in den Bezirken Mödling, Korneuburg und Krems (Stadt) festzustellen. Die gemeinnützigen Bauträger errichten z.B. in Wiener Neustadt (Stadt), Bruck an der Leitha, St. Pölten (Land), Melk und Neunkirchen den höheren Anteil.

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

| Bezirk     | Projekte | WE   | Ø*   | Bev. Prog. 2030** |
|------------|----------|------|------|-------------------|
| 22. Bezirk | 66       | 3433 | 17.3 | 117.2             |
| 23. Bezirk | 17       | 1567 | 14.0 | 108.5             |
| 11. Bezirk | 14       | 1456 | 13.9 | 110.4             |
| 21. Bezirk | 44       | 2090 | 12.0 | 114.3             |
| 14. Bezirk | 21       | 907  | 9.7  | 107.4             |
| 10. Bezirk | 29       | 1842 | 8.7  | 113.3             |
| 02. Bezirk | 10       | 765  | 7.3  | 112.1             |
| 12. Bezirk | 14       | 481  | 5.0  | 108.1             |
| 03. Bezirk | 7        | 416  | 4.5  | 108.3             |
| 18. Bezirk | 8        | 181  | 3.5  | 104.2             |
| 19. Bezirk | 14       | 252  | 3.4  | 103.3             |
| 17. Bezirk | 8        | 173  | 3.1  | 108.3             |
| 07. Bezirk | 4        | 94   | 3.0  | 109.0             |
| 16. Bezirk | 10       | 303  | 3.0  | 110.3             |
| 04. Bezirk | 3        | 87   | 2.6  | 107.4             |
| 13. Bezirk | 12       | 113  | 2.1  | 99.3              |
| 15. Bezirk | 10       | 123  | 1.6  | 111.8             |
| 01. Bezirk | 2        | 21   | 1.3  | 94.4              |
| 08. Bezirk | 3        | 28   | 1.1  | 109.1             |
| 05. Bezirk | 6        | 61   | 1.1  | 109.8             |
| 09. Bezirk | 4        | 35   | 0.8  | 111.2             |
| 20. Bezirk | 3        | 65   | 0.8  | 113.5             |
| 06. Bezirk | 1        | 6    | 0.2  | 111.3             |

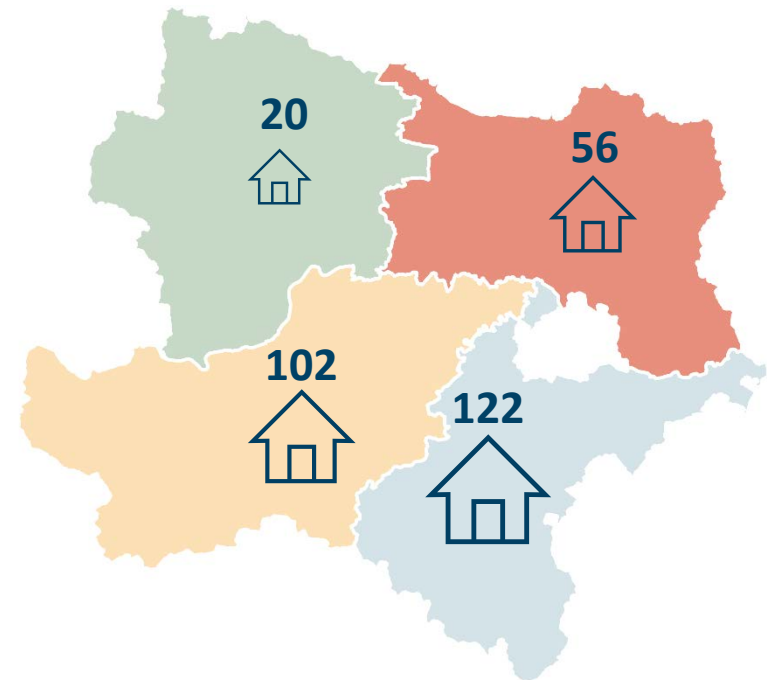


aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Oktober 2020  
 in EXPLOREAL (n = 14.499 Wohneinheiten).  
 Einwohner\*innen zum 1.1.2021 gem. Statistik Austria  
 \*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen  
 \*\*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Mit Vermarktungsbeginn Oktober 2020 befinden sich die meisten Wohneinheiten pro tausend Einwohner\*innen im 22. Bezirk in der Vermarktung (ca. 17 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen), gefolgt vom 23. Bezirk. Im Vergleich dazu ist in den Bezirken 6, 9 und 20 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)          | 12       | 613 | 11.0 | 103.7             |
| Korneuburg                   | 22       | 776 | 8.5  | 109.9             |
| Mödling                      | 21       | 847 | 7.1  | 108.5             |
| Krems an der Donau(Stadt)    | 6        | 166 | 6.7  | 104.9             |
| Tulln                        | 30       | 643 | 6.1  | 110.3             |
| Neunkirchen                  | 21       | 378 | 4.4  | 102.2             |
| Hollabrunn                   | 10       | 215 | 4.2  | 101.4             |
| Wiener Neustadt(Land)        | 22       | 310 | 3.9  | 103.7             |
| Bruck an der Leitha          | 21       | 412 | 3.9  | 110.6             |
| Amstetten                    | 23       | 419 | 3.6  | 102.6             |
| Scheibbs                     | 9        | 148 | 3.6  | 99.9              |
| Baden                        | 22       | 501 | 3.4  | 107.7             |
| Wiener Neustadt(Stadt)       | 7        | 158 | 3.4  | 111.1             |
| Mistelbach                   | 7        | 221 | 2.9  | 103.7             |
| Sankt Pölten(Land)           | 25       | 330 | 2.5  | 103.9             |
| Krems(Land)                  | 10       | 129 | 2.3  | 102.7             |
| Melk                         | 15       | 176 | 2.2  | 101.3             |
| Gänserndorf                  | 12       | 164 | 1.5  | 109.6             |
| Horn                         | 2        | 20  | 0.6  | 100.4             |
| Zwettl                       | 2        | 15  | 0.4  | 95.6              |
| Waidhofen an der Thaya       | 1        | 8   | 0.3  | 96.2              |
| Gmünd                        |          |     |      | 96.1              |
| Lilienfeld                   |          |     |      | 98.8              |
| Waidhofen an der Ybbs(Stadt) |          |     |      | 99.2              |



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Oktober 2020  
 in EXPLOREAL (n = 6.649 Wohneinheiten).  
 Einwohner\*innen zum 1.1.2021 gem. Statistik Austria  
 \*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen  
 \*\*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Die meisten Wohneinheiten pro tausend Einwohner\*innen sind mit Vermarktungsstart Oktober 2020 in St. Pölten (Stadt) gefolgt von Korneuburg im Angebot. Am geringsten pro tausend 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 |
|-------------------------|--------------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------------|----------------|
| <b>Wien</b>             | Kaufpreis (€)            | 399.000   |                   |                   |              | 25.000         |
|                         | Anzahl                   | 4.474     |                   |                   |              | 217            |
|                         | Fläche (m <sup>2</sup> ) | 68        |                   |                   |              |                |
| <b>Niederösterreich</b> | Kaufpreis (€)            | 279.800   | 440.000           | 387.900           | 448.900      | 16.900         |
|                         | Anzahl                   | 1.972     | 83                | 297               | 180          | 131            |
|                         | Fläche (m <sup>2</sup> ) | 70        | 130               | 121               | 116          |                |

Stand 22.10.2021

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

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Wien aktuell bei durchschnittlich 399.000 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung um fast 10 % gestiegen, bei praktisch gleich bleibender Flächengröße. In Niederösterreich betragen die Kosten für eine Wohnung 279.800 €, dieser Wert ist im Vergleich um 4 % leicht gesunken, bei allerdings deutlich geringerer 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!!