

Wohnbauprojekte in der Pipeline Burgenland und Steiermark im Vergleich zu Wien

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Wien

1-2 Zi-Wg: **53 %**
3 Zi-Wg: **33 %**
4+ Zi-Wg: **14 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.804)

mit Loggia: 32 %
mit Balkon: 54 %
mit Terrasse: 30 %
mit Garten: 12 %

mit Freifläche: **91 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 9.013)

Wohnungen: **99 %**
Reihen-/Doppelhaus: **1 %**
Einfamilienhaus: **0 %**
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 116.038)



Ø **60** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 1.825)

Ø **64,0 m²** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 9.011)

Ø **8,9 m²** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 9.013)

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

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 900)

Ø Grundkostenanteil: **1.080 €/m²**

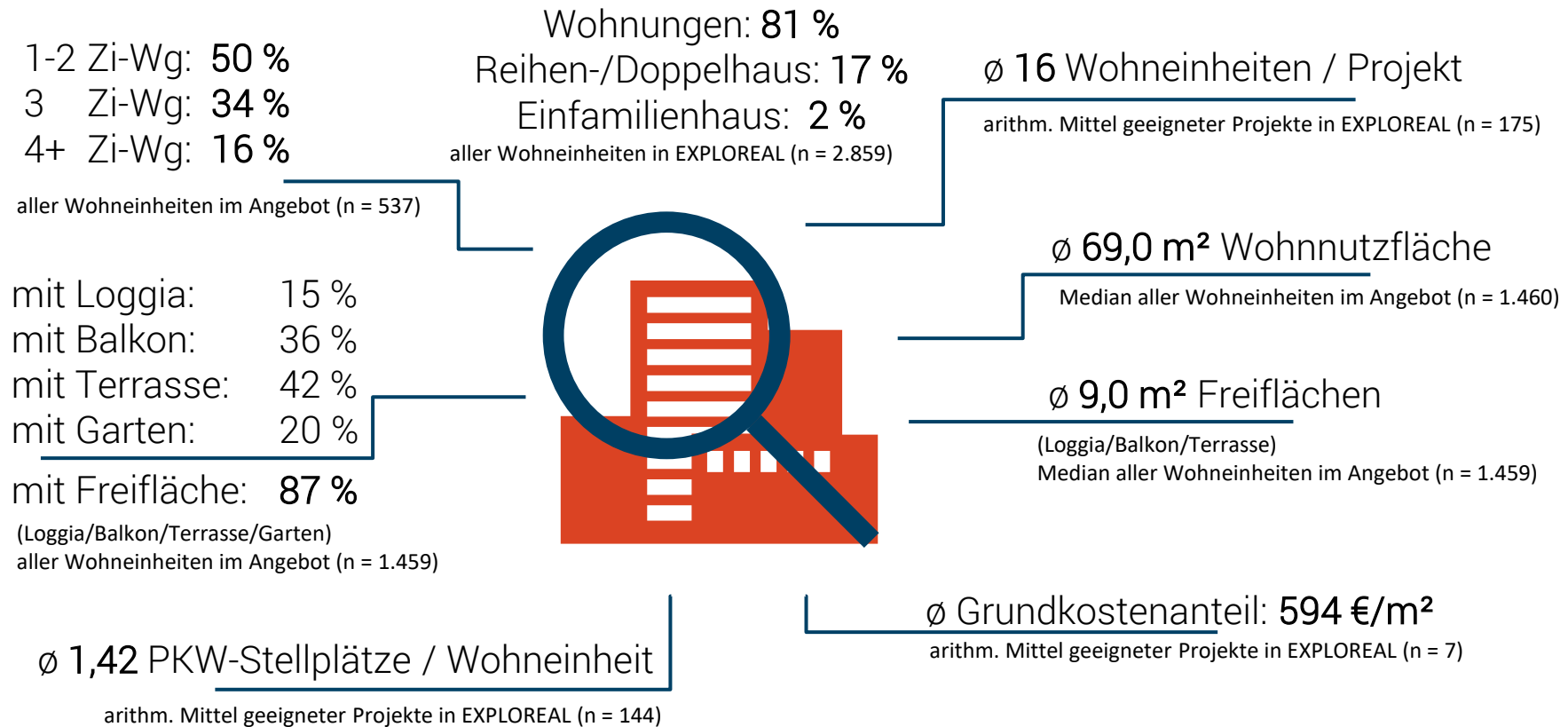
arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 1.032)

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, gebaut und angeboten wird.

Gegenüber dem Datenstand von Oktober 2019 werden die Projekte und die Wohnungen kleiner, die PKW-Stellplätze gehen leicht zurück.

Datenstand: 25.09.2020

Das „gläserne“ Projekt – Burgenland



Um ein typisches Neubau-Bauträgerprojekt zu charakterisieren wurden rund 200 Projekte im Burgenland mit rund 3.000 Wohneinheiten ausgewertet. Rund 1.500 Wohneinheiten (überwiegend Wohnungen) wurden im Detail erfasst und analysiert.

Speziell im Vergleich mit Wien fällt auf, dass die Projekte mit durchschnittlich 16 Wohneinheiten deutlich kleiner sind, über einen sehr hohen Terrassen-/Gartenanteil verfügen, etwas mehr Wohnfläche und deutlich mehr PKW-Stellplätze aufweisen.

Datenstand: 25.09.2020

Das „gläserne“ Projekt – Steiermark

1-2 Zi-Wg: **43 %**
3 Zi-Wg: **38 %**
4+ Zi-Wg: **19 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.485)

mit Loggia: 6 %
mit Balkon: 60 %
mit Terrasse: 32 %
mit Garten: 22 %

mit Freifläche: **94 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.739)

Wohnungen: **98 %**
Reihen-/Doppelhaus: 2 %
Einfamilienhaus: 0 %
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 24.236)



Ø **38** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 640)

Ø **62,1 m²** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.739)

Ø **11,2 m²** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.739)

Ø **1,37** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 406)

Ø Grundkostenanteil: **714 €/m²**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 70)

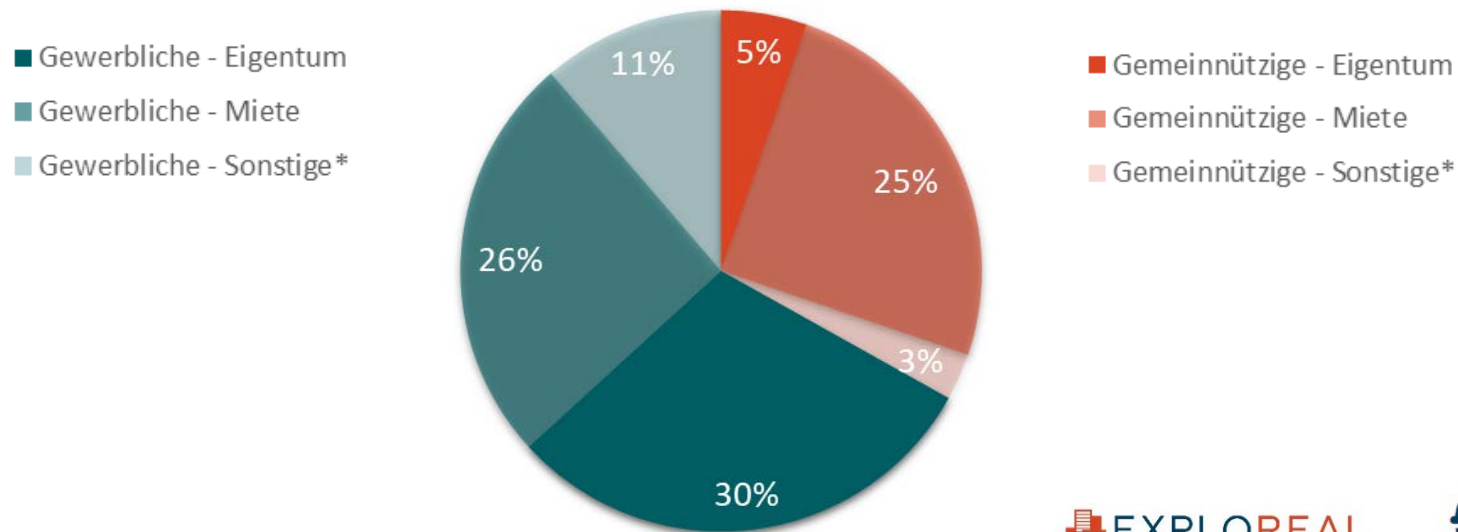
In der Steiermark wurden rund 650 Projekte mit rund 24.000 Wohneinheiten ausgewertet. Rund 3.700 Wohneinheiten (überwiegend Wohnungen) wurden im Detail erfasst und analysiert.

Die Größe der Projekte liegt mit durchschnittlich 38 Wohneinheiten zwischen Wien und dem Burgenland. Auffallend ist der geringe Loggianteil, aber hohe Balkon- und Gartenanteil. Die durchschnittliche Nutzfläche ist kleiner als in Wien, obwohl mehr 3- und 4-Zimmerwohnungen angeboten werden, die Ausstattung mit PKW-Stellplätzen ist ähnlich wie im Burgenland.

Datenstand: 25.09.2020

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Wien

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL

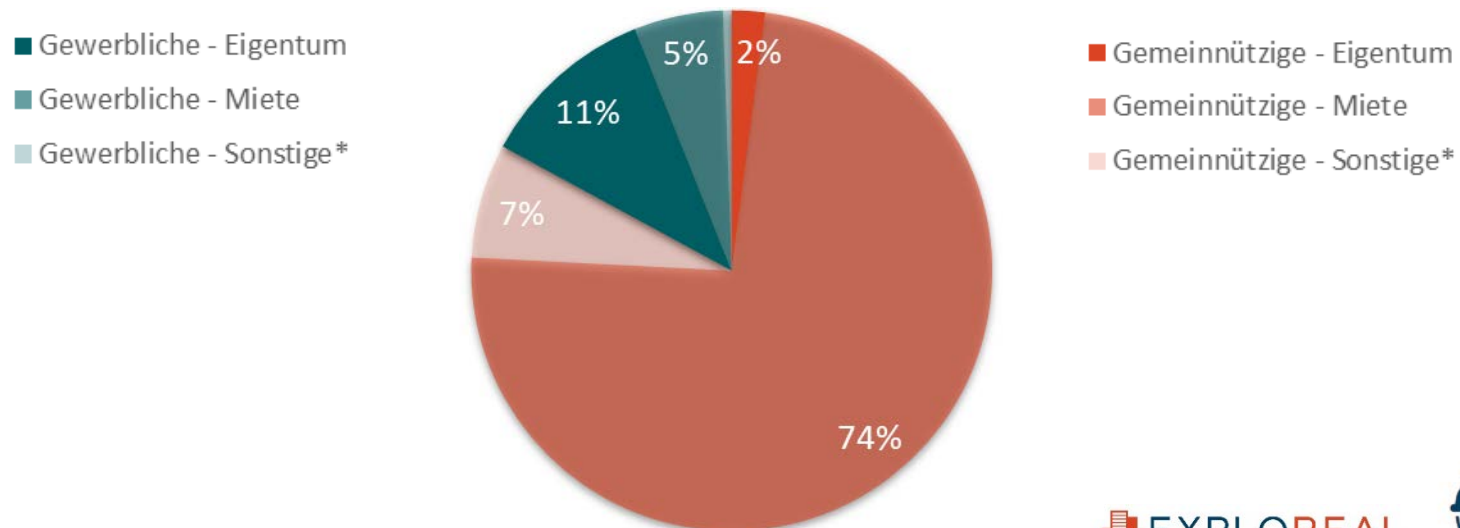


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2018
in EXPLOREAL (n = 90.370), Stand 25.09.2020
* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.

Die gewerblichen Wohnbauträger errichten rund 2/3 der neuen Wohneinheiten und davon überwiegend im Wohnungseigentum.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Burgenland

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL

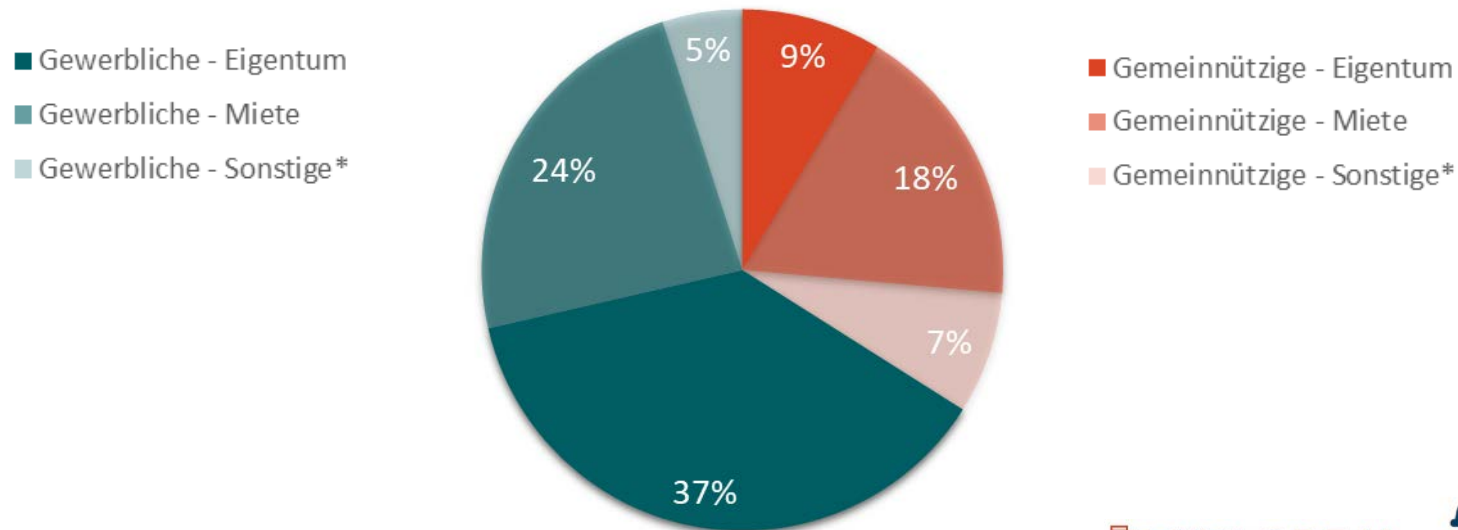


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019
in EXPLOREAL (n = 2.813), Stand 25.09.2020
* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger sind für 83% der Wohnbauleistung im Burgenland verantwortlich. Rund drei Viertel der Neubauwohnungen im Burgenland werden von Gemeinnützigen als Mietwohnungen errichtet.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Steiermark

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL



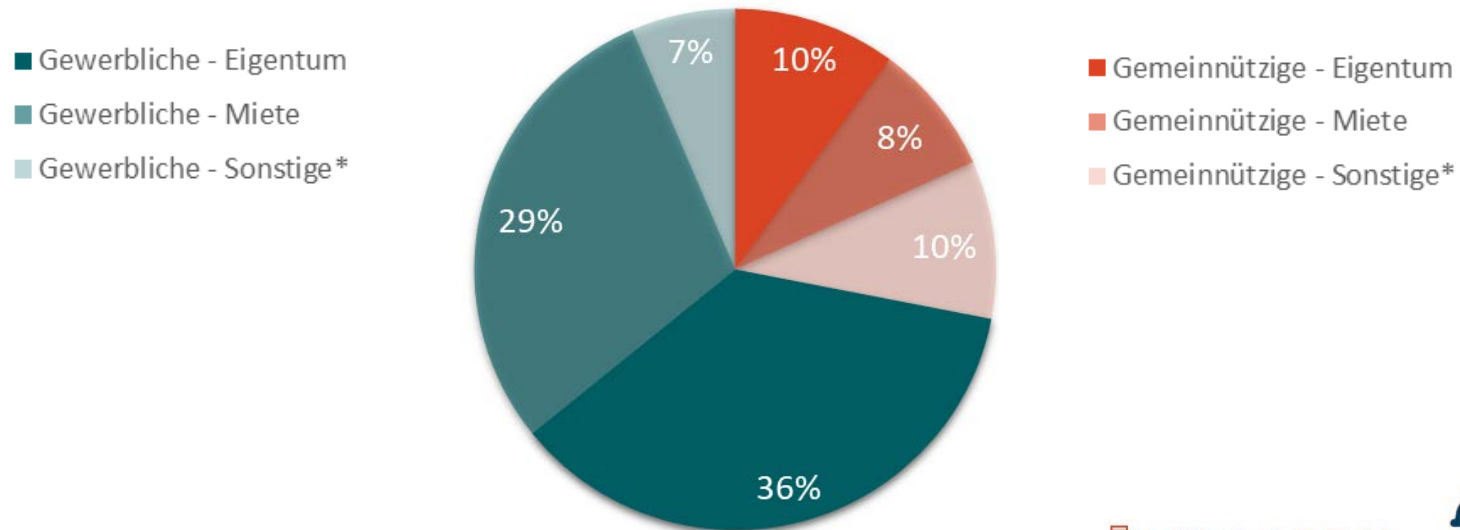
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019
in EXPLOREAL (n = 17.320)

* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.

Die gewerblichen Wohnbauträger errichten ähnlich wie in Wien rund 2/3 der neuen Wohneinheiten und davon überwiegend im Wohnungseigentum.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Graz (nach PLZ)

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL



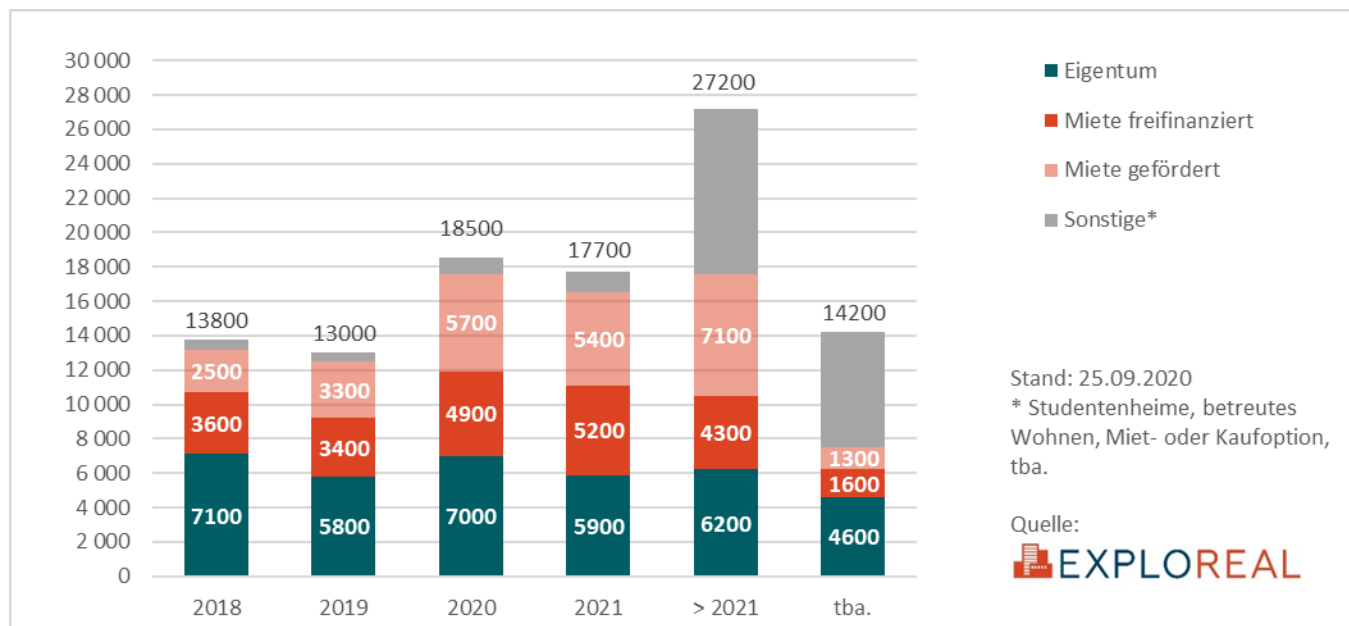
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019
in EXPLOREAL (n = 11.952)

* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.

In Graz ist der Anteil der gewerblichen Wohnbauträger mit 72% noch stärker ausgeprägt als in Wien. Der Eigentumswohnungsanteil ist in Graz ebenfalls deutlich höher als in Wien.

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

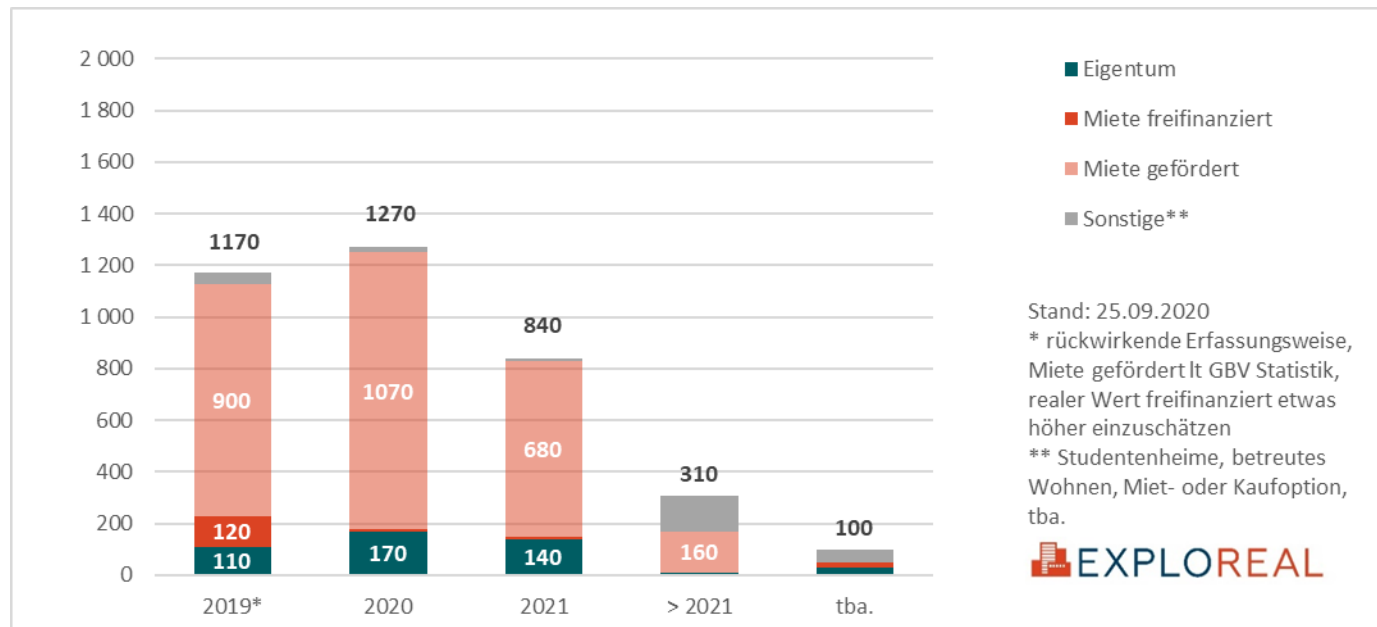
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



Während zuletzt noch die Errichtung von Eigentumswohnungen dominiert hat, sind heuer die Mietwohnungen in der Überzahl. 2020 werden überwiegend Mietwohnungen fertiggestellt, die gefördert errichteten Wohnungen dominieren. Für die Jahre nach 2021 sind über 40.000 Wohneinheiten in der Pipeline.

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

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart

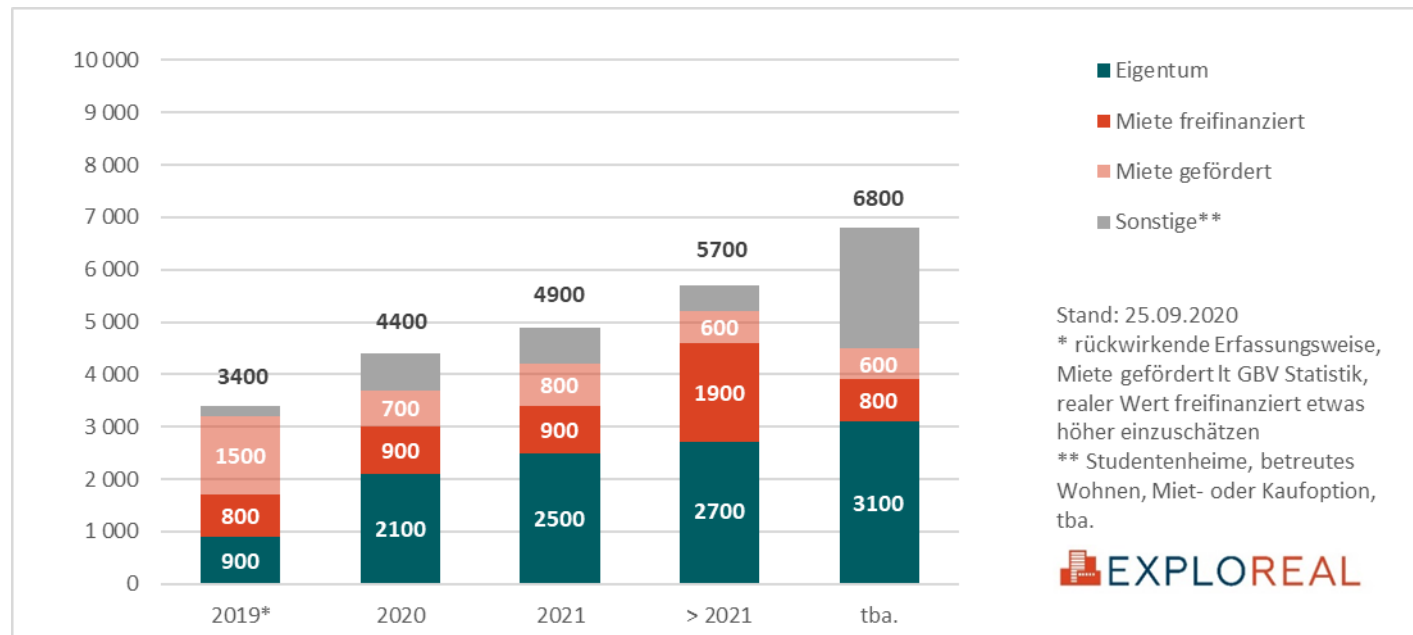


Im Burgenland sind im Jahr 2020 deutlich mehr Fertigstellungen zu verzeichnen als im kommenden Jahr.

Aufgrund des hohen Anteils an Gemeinnützigen sind für die Folgejahre noch wenige Wohnbauprojekte konkret in der Pipeline genannt.

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

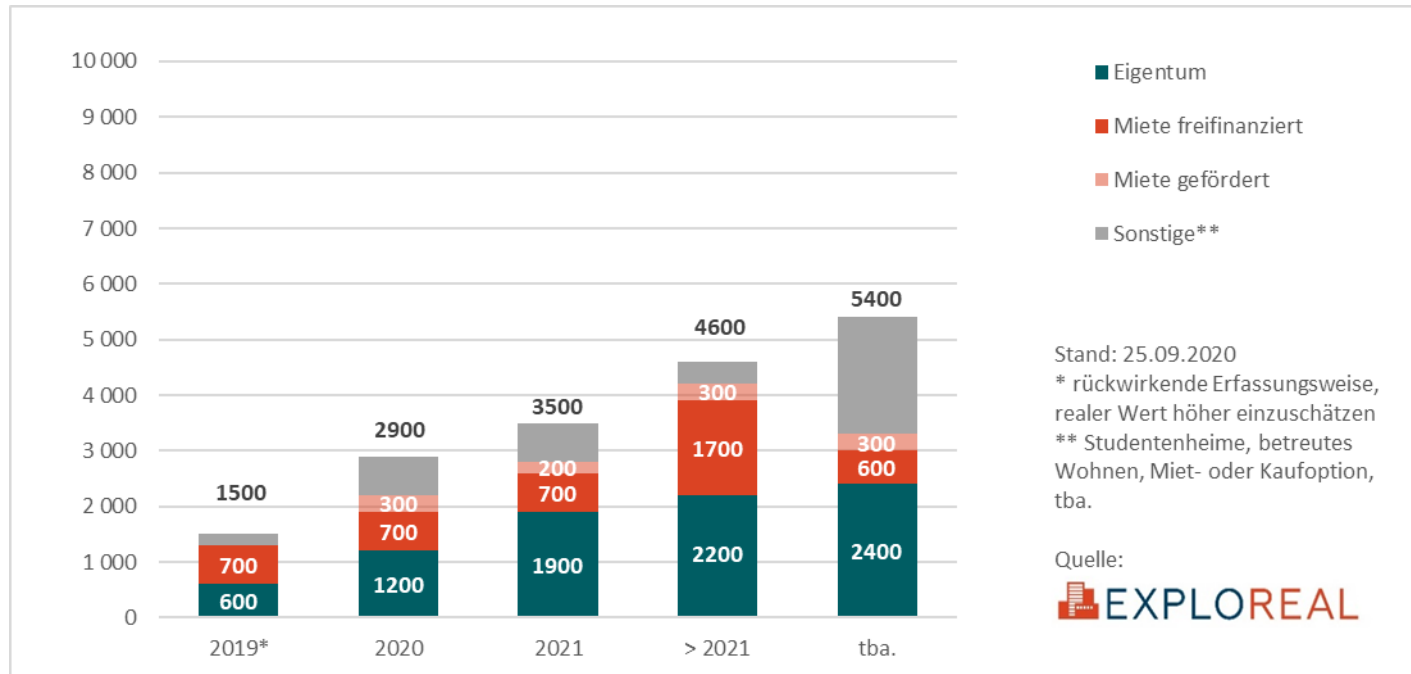
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In der Steiermark sind im Jahr 2020 weniger Fertigstellungen zu verzeichnen als im kommenden Jahr. Für die Folgejahre sind über 12.000 Wohneinheiten in der Pipeline.

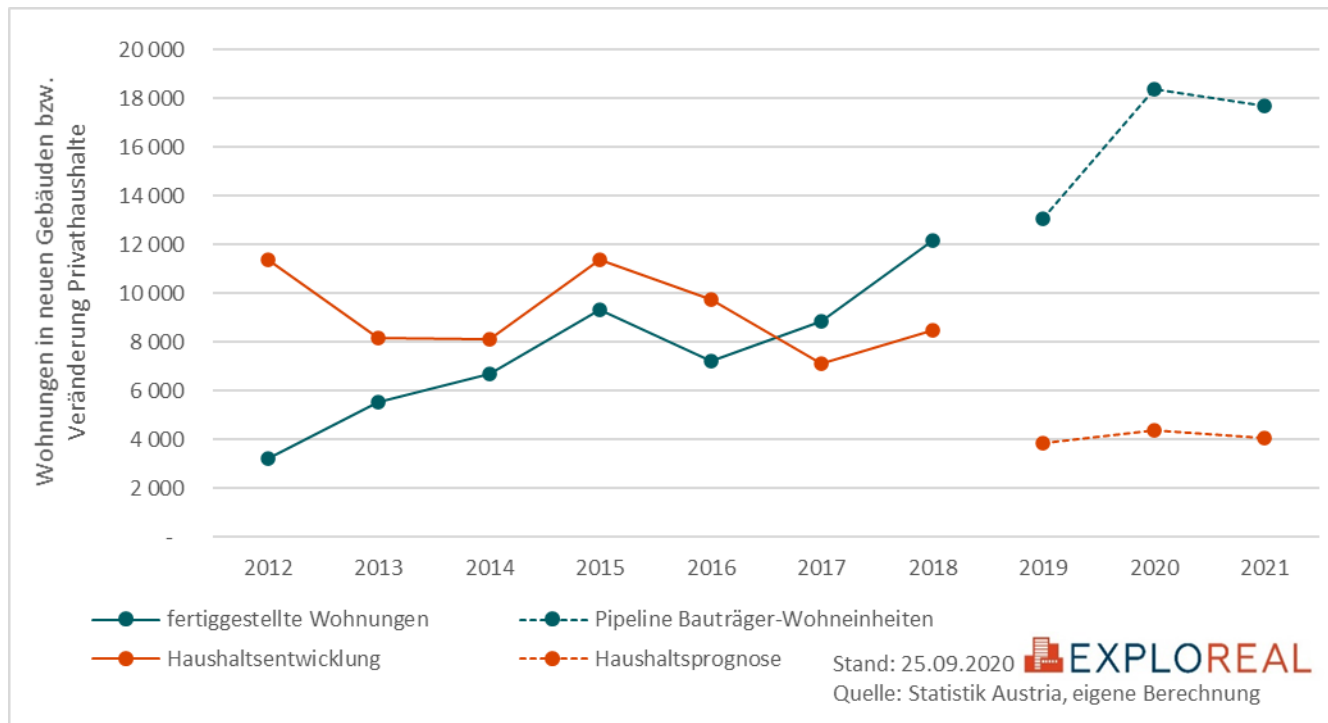
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Graz (nach PLZ)

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



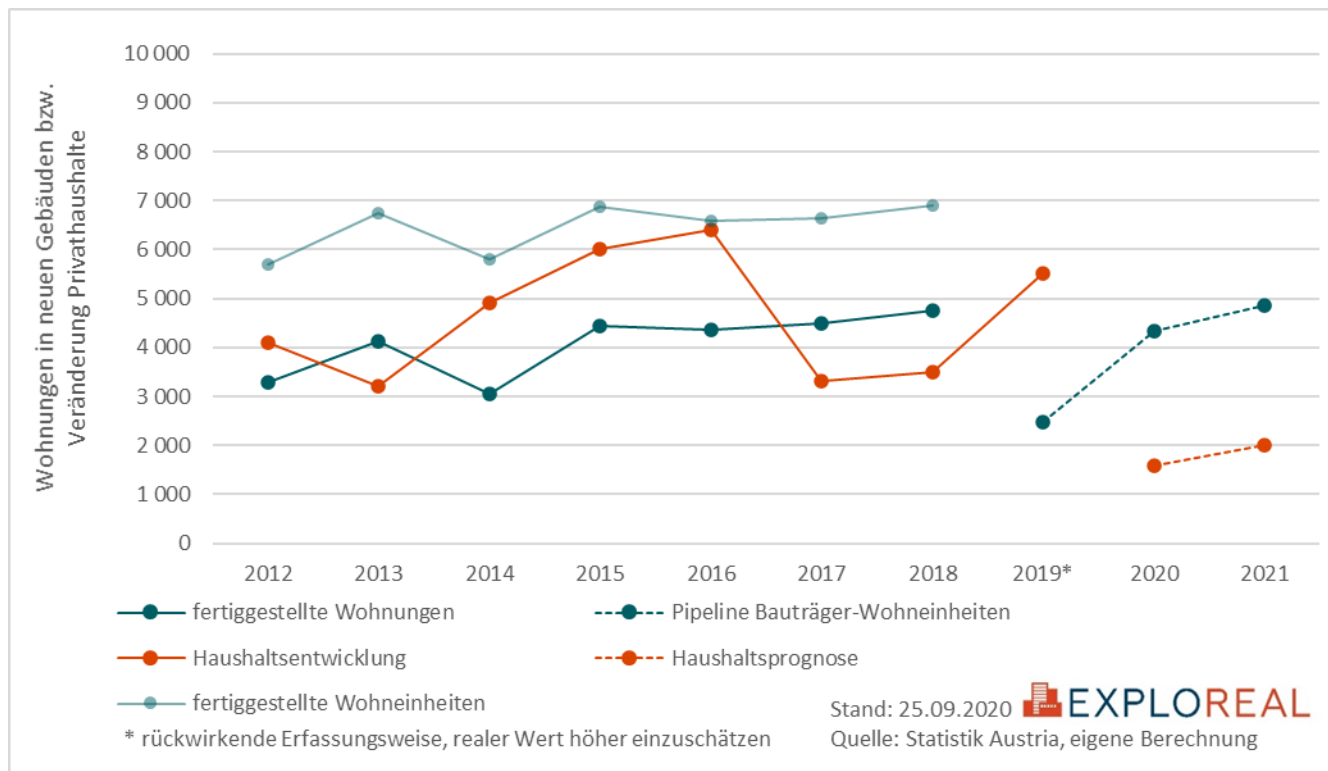
In Graz sind im Jahr 2020 ebenfalls weniger Fertigstellungen zu verzeichnen als im kommenden Jahr. Für die Folgejahre sind 10.000 Wohneinheiten in der Pipeline.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Wien



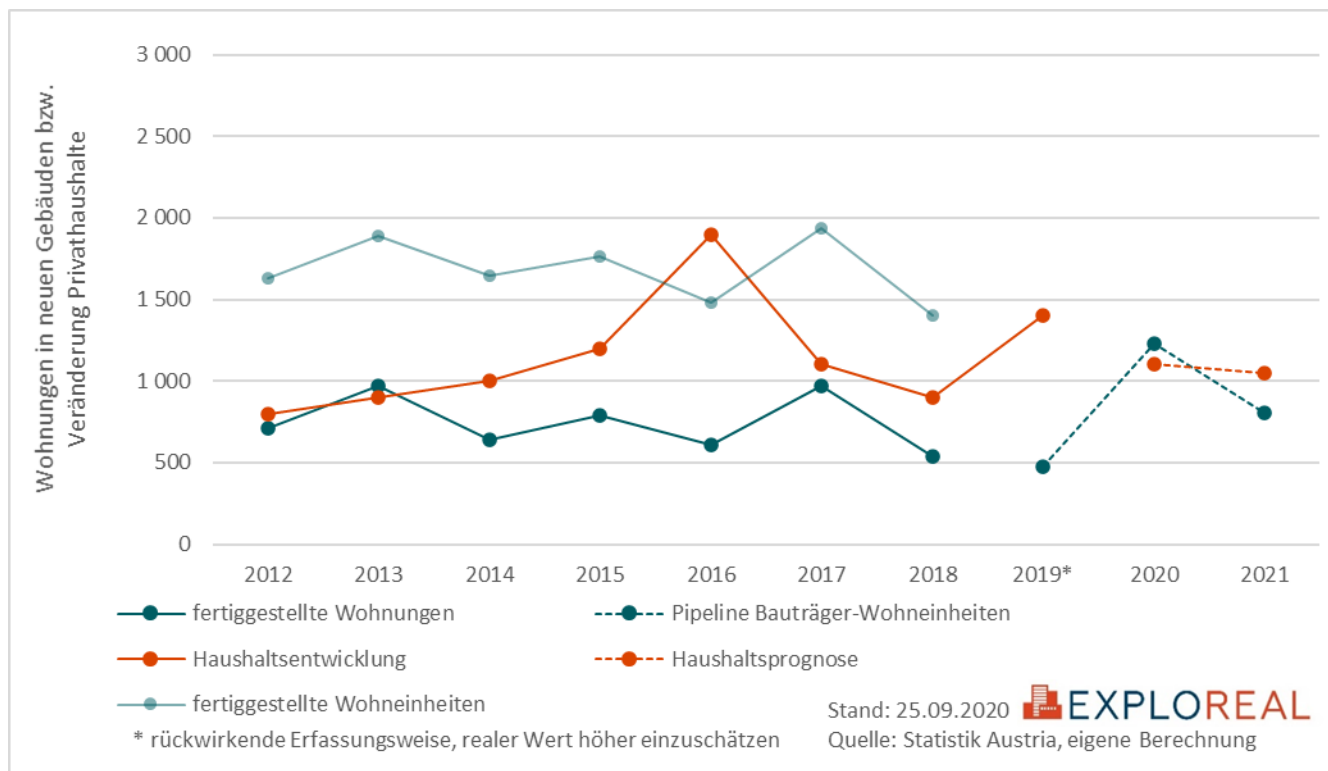
Schon 2018 kamen deutlich mehr Wohnungen auf den Markt, als neue Haushalte aufgrund des geringeren Bevölkerungszuwachses neu gegründet wurden. Die aktuelle Bevölkerungsprognose lässt weiterhin einen geringen Haushaltszuwachs erwarten. Ab 2019 übersteigt die Wohnungsproduktion die aufgrund des Bevölkerungswachstums erwartbare Nachfrage deutlich.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Steiermark



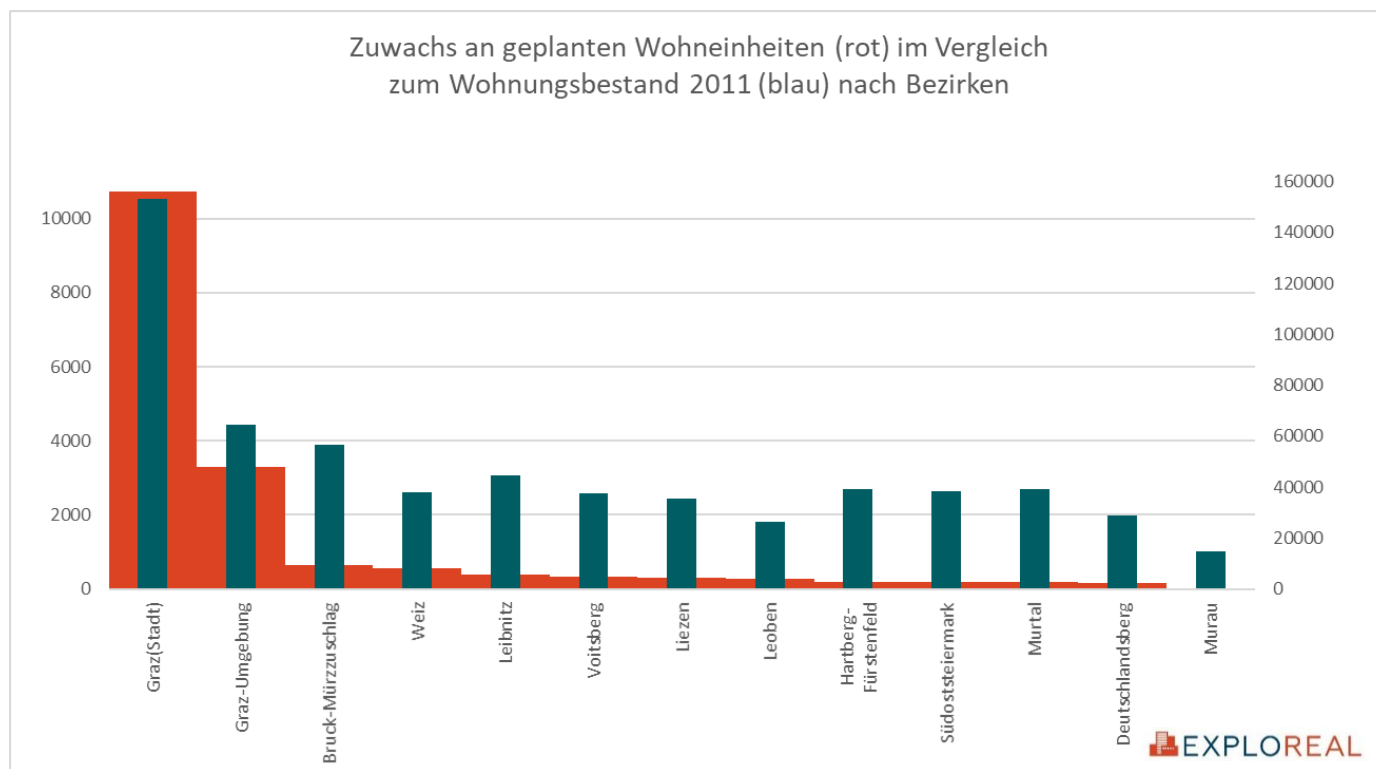
Ähnlich wie in Wien übersteigt auch in der Steiermark das Angebot von Bauträger-Wohneinheiten die prognostizierte Haushaltsentwicklung.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Burgenland



Im Burgenland liegt die Wohnbauproduktion 2020 ungefähr im Gleichgewicht mit der erwartbaren Haushaltsentwicklung.

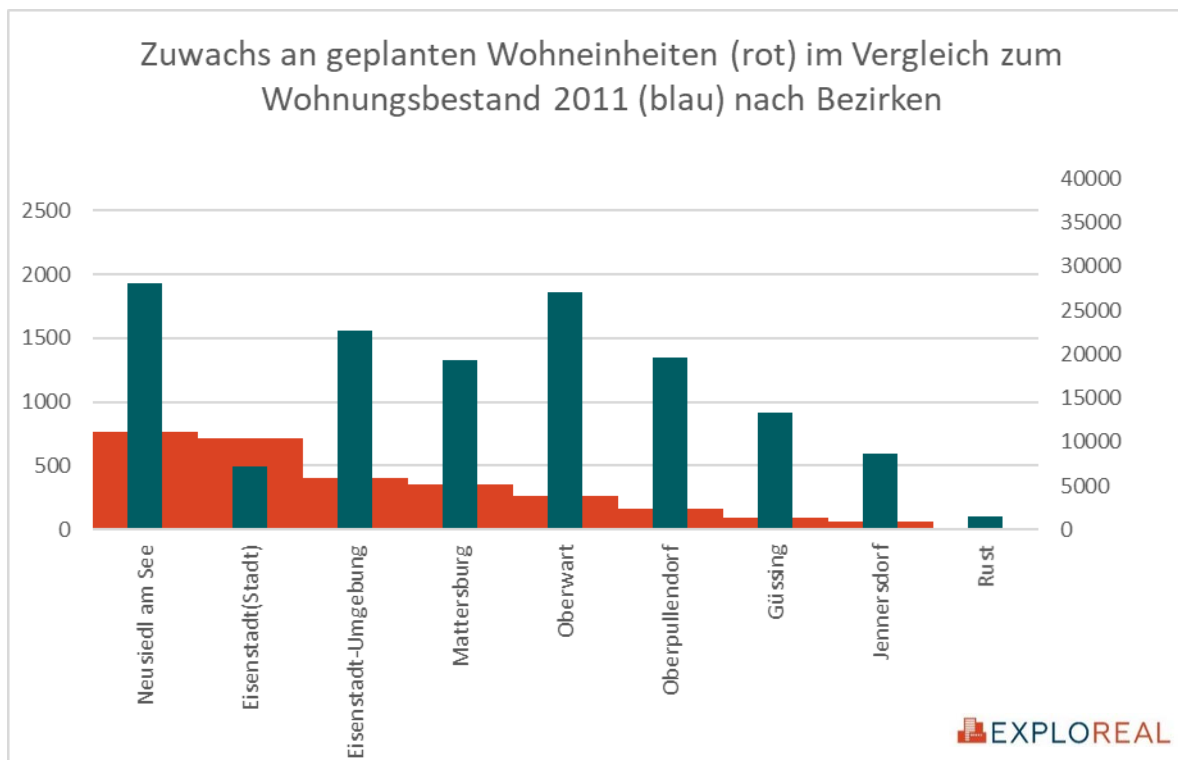
Wo wird gebaut? – Steiermark



aller fertiggestellter und geplanter Wohnungen ab 2019
in EXPLOREAL (n = 17.320)

Im Vergleich zum Bestand an Wohnungen findet die meiste Aktivität in Graz bzw. Graz-Umgebung statt.

Wo wird gebaut? – Burgenland

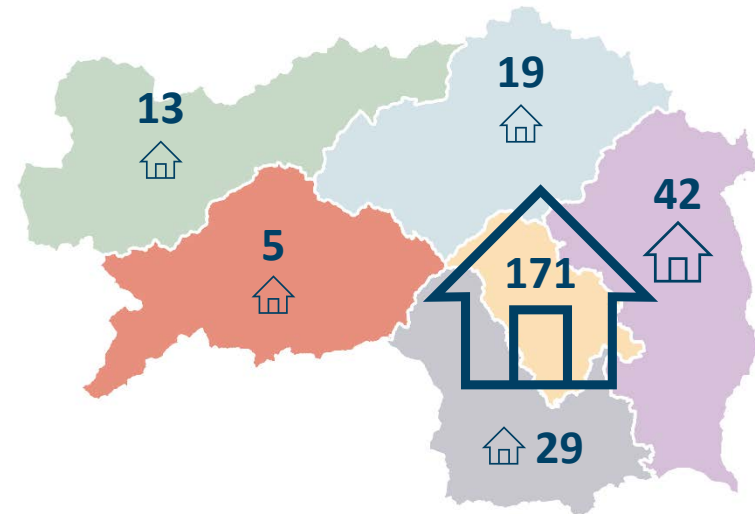


aller fertiggestellter und geplanter Wohnungen ab 2019
in EXPLOREAL (n = 2.813)

Im Burgenland findet die meiste Bauaktivität in Neusiedl am See, Eisenstadt bzw. im Norden statt, im Vergleich zum Wohnungsbestand in Eisenstadt(Stadt).

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*
Bruck-Mürzzuschlag	13	263	2,7
Deutschlandsberg	6	65	1,1
Graz (Stadt)	100	4576	15,7
Graz-Umgebung	71	2185	14,0
Hartberg-Fürstenfeld	10	96	1,1
Leibnitz	12	150	1,8
Leoben	6	162	2,7
Liezen	13	199	2,5
Murau	3	24	0,9
Murtal	2	68	0,9
Südoststeiermark	8	137	1,6
Voitsberg	11	192	3,8
Weiz	24	387	4,3



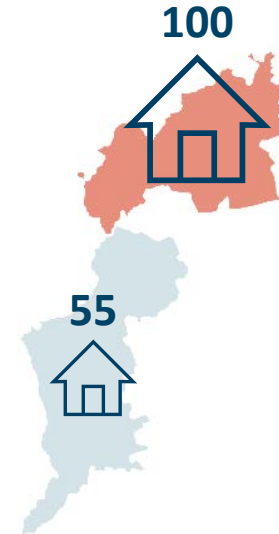
aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Oktober 2019
 in EXPLOREAL (n = 8.504 Wohneinheiten).
 Einwohner zum 1.1.2020 gem. Statistik Austria
 *Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner

Aktuell in der Vermarktung befinden sich mit deutlichem Abstand die meisten Projekte bezogen auf die Bevölkerung in Graz bzw. Graz-Umgebung. Hier sind rund 15 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner innerhalb des letzten Jahres auf den Markt gekommen, während es in der restlichen Steiermark nur zwischen 1 und 4 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner sind.

Neben Graz sind auch noch in der Oststeiermark, gefolgt von der West- und Südsteiermark, einige neue Projekte in die Vermarktung gekommen.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*
Eisenstadt(Stadt)	13	528	35,6
Eisenstadt-Umgebung	26	281	6,5
Güssing	10	74	2,9
Jennersdorf	6	59	3,5
Mattersburg	23	327	8,2
Neusiedl am See	38	698	11,6
Oberpullendorf	16	133	3,6
Oberwart	23	251	4,6
Rust	0	0	0,0








aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Oktober 2019
in EXPLOREAL (n = 2.351 Wohneinheiten).
Einwohner zum 1.1.2020 gem. Statistik Austria
*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner

Die stärkste Wohnbauproduktion im Burgenland ist derzeit in Eisenstadt, gefolgt von Neusiedl am See zu verzeichnen. Im Mittel- und Südburgenland sind im letzten Jahr nur rund halb so viele Projekte in die Vermarktung gekommen als im Nordburgenland.

Wichtigste Kennzahlen im Bundesländer-Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



		 Einfamilienhäuser	 Doppelhaushälften	 Reihenhäuser	 Wohnungen	 PKW-Stellplätze
Burgenland	Kaufpreis	n.a	n.a	n.a	274 350	15 000
	Anzahl				201	5
	Fläche (m ²)				56	
Steiermark	Kaufpreis	295 900	330 954	289 000	213 400	19 000
	Anzahl	23	58	53	1 468	58
	Fläche (m ²)	97	123	116	68	
Niederösterreich	Kaufpreis	437 000	359 000	359 900	278 965	17 000
	Anzahl	127	374	286	1 959	96
	Fläche (m ²)	121	121	115	75	
Wien	Kaufpreis	480 000	510 000	532 000	363 000	24 000
	Anzahl	20	48	99	5 541	180
	Fläche (m ²)	166	119	115	67	

Stand 29.09.2020

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

Im Bundesländervergleich zeigt sich, dass die günstigsten Wohnungen in der Steiermark aktuell auf dem Markt sind, die teuersten in Wien (bei etwa gleicher Wohnungsgröße). Im Burgenland sind die wenigen zum Eigentumserwerb angebotenen Wohnungen kleiner aber teurer als in der Steiermark.

© **EXPLOREAL GMBH**

... DANKE!!