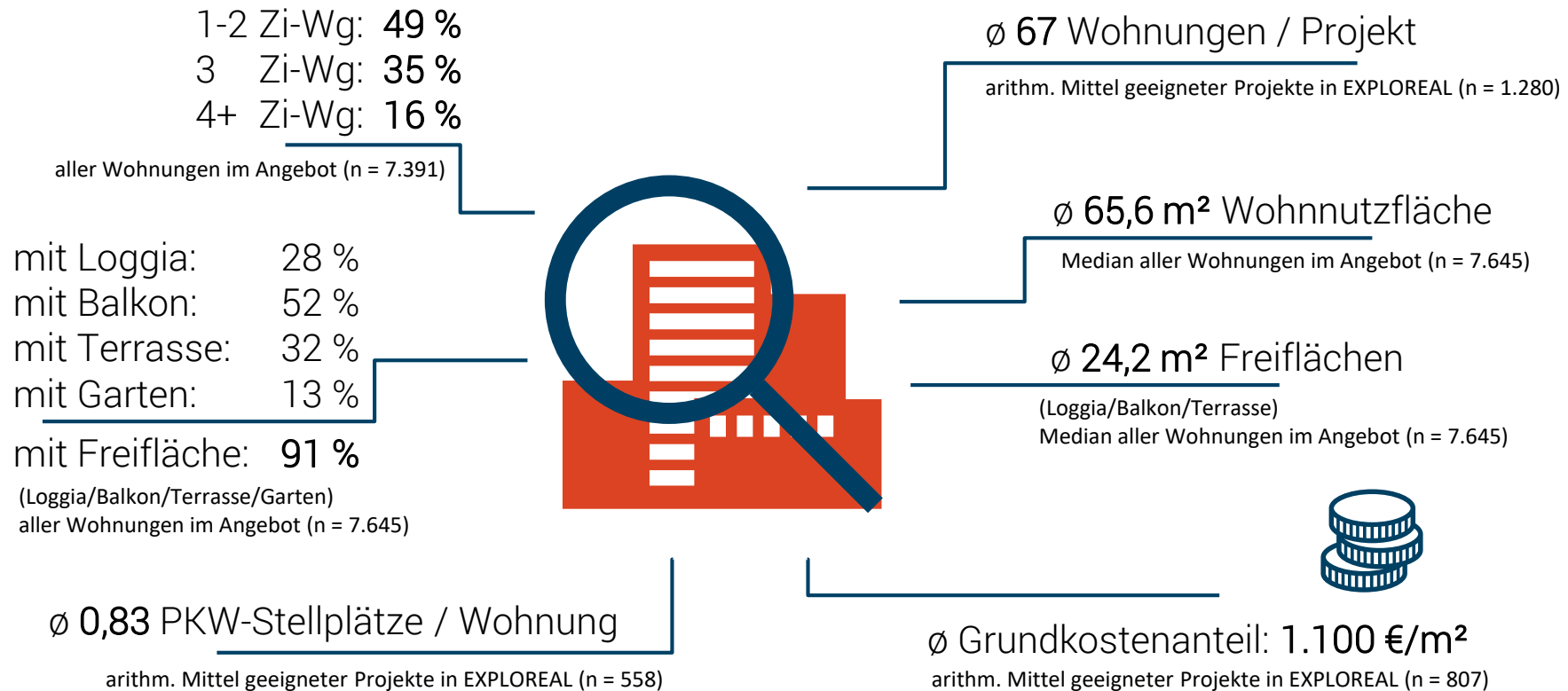


Wohnbauprojekte in der Pipeline

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – was wird angeboten?

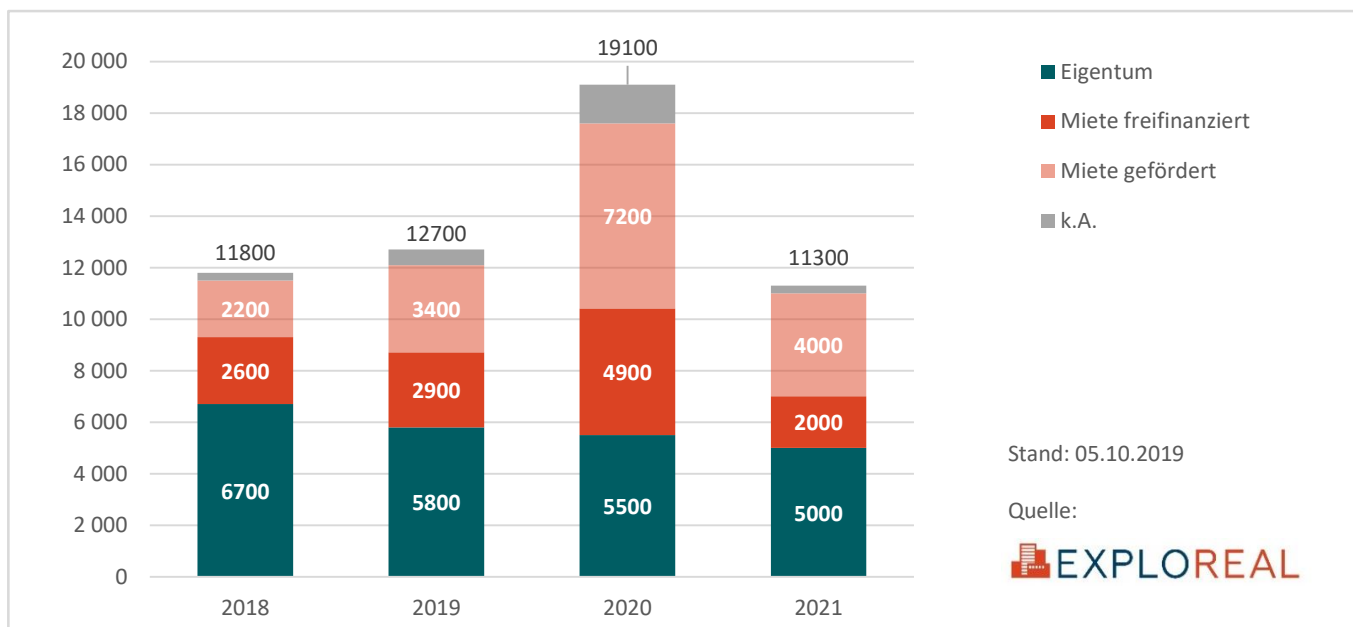


Die neue Datentransparenz bringt das „gläserne“ Projekt. Verdichtet man die Daten auf „das typische Durchschnittsprojekt“ gewinnt man einen ersten Eindruck, was in Wien derzeit geplant, gebaut und angeboten wird.

Datenstand: 5.10.2019

Das „gläserne“ Projekt – für wen wird gebaut?

Bauträger-Wohnungen 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.

Das „gläserne“ Projekt – was wird gebaut?

Top 10 der größten aktuellen Wohnbauprojekte nach Anzahl der Wohnungen

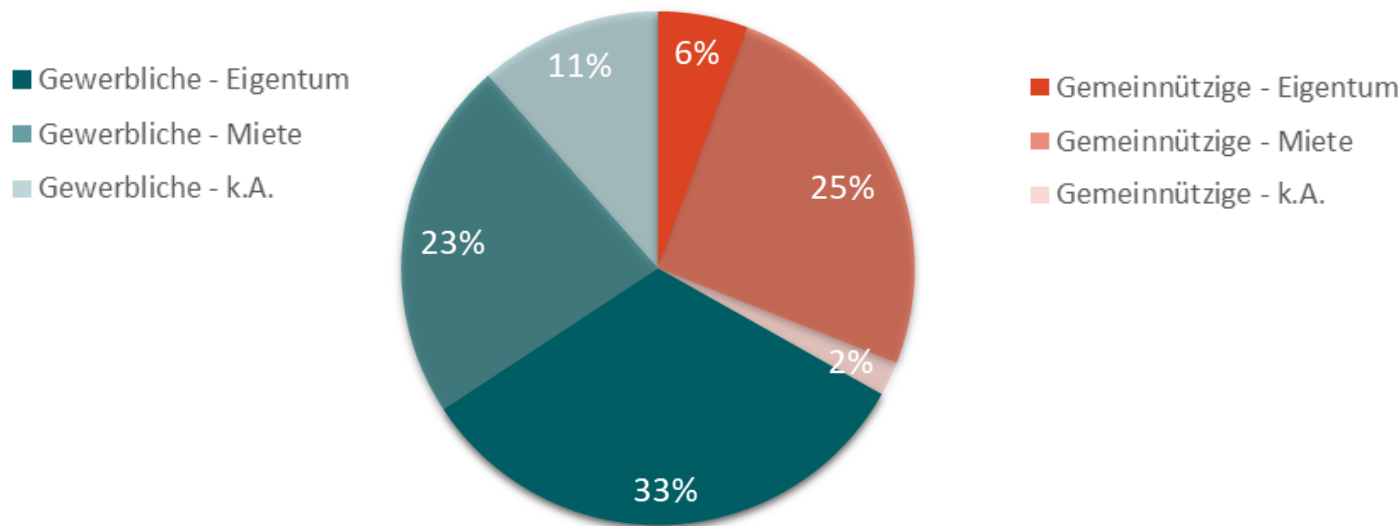
Projekt	Bauträger	geplante Fertigstellung	Anzahl Wohnungen	davon: Eigentum		Miete	
				freifinanziert	gefördert	freifinanziert	gefördert
Wohngarten	Investor - United Benefits	2021	682			682	
Eisring Süd	GESIBA	2021	580		276		304
Carrée Atzgersdorf	Heimbau / Neue Heimat / Neues Leben	2020	525				525
Marina Tower	BUWOG / IES	2021	511	511			
TrIIIple	ARE / Soravia	2021	500	500			
Bel & Main Vienna	SIGNA	2020	450			450	
Am Franzosengraben	GEWOG / win4wien	2020	410		135		275
SP64	Haring	2020	408	408			
Danaumarina (Bauplatz 1+2)	SIGNA / Bayrische Versorgungskammer	2020	400			400	
Das Ensemble (Bauteil 1-5)	Art Invest	2020	390			390	
Kirschblüte	ZIMA / AURIS	2021	380	380			



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

Das „gläserne“ Projekt – wer baut?

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart

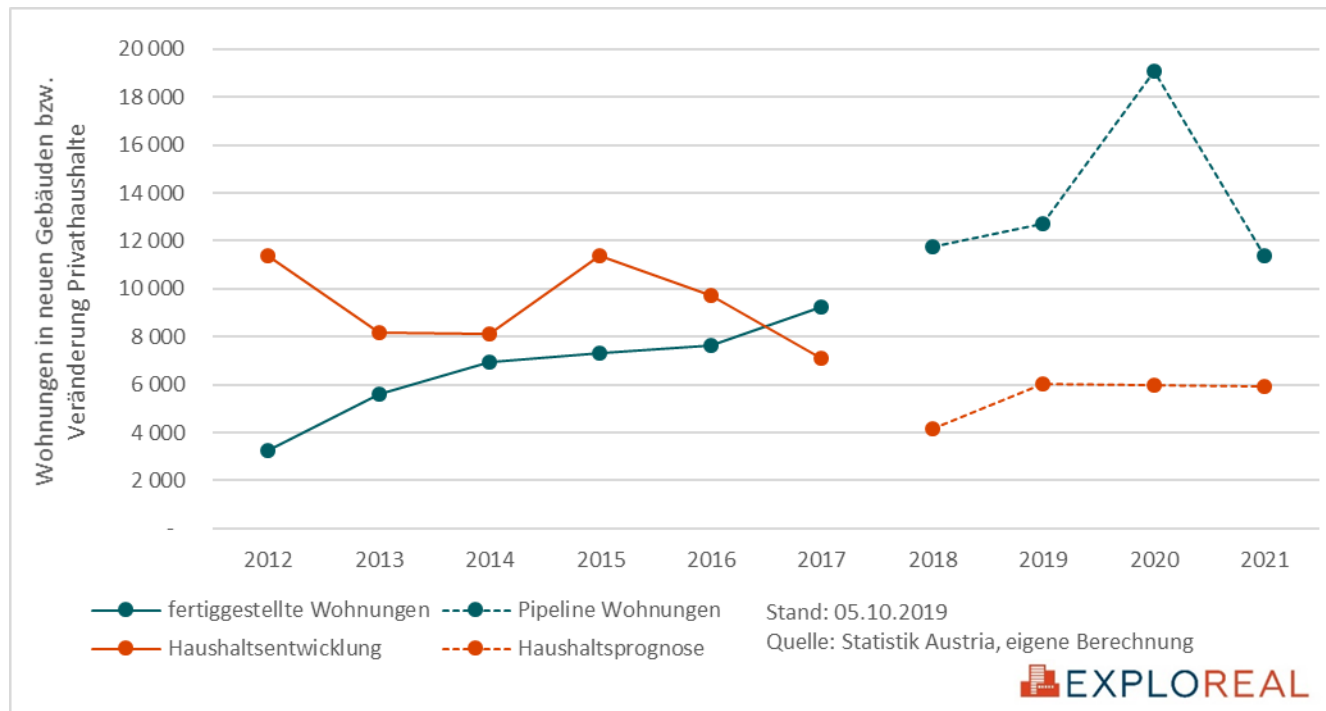


aller fertiggestellter und geplanter Wohnungen ab 2018
in EXPLOREAL (n = 66.437)



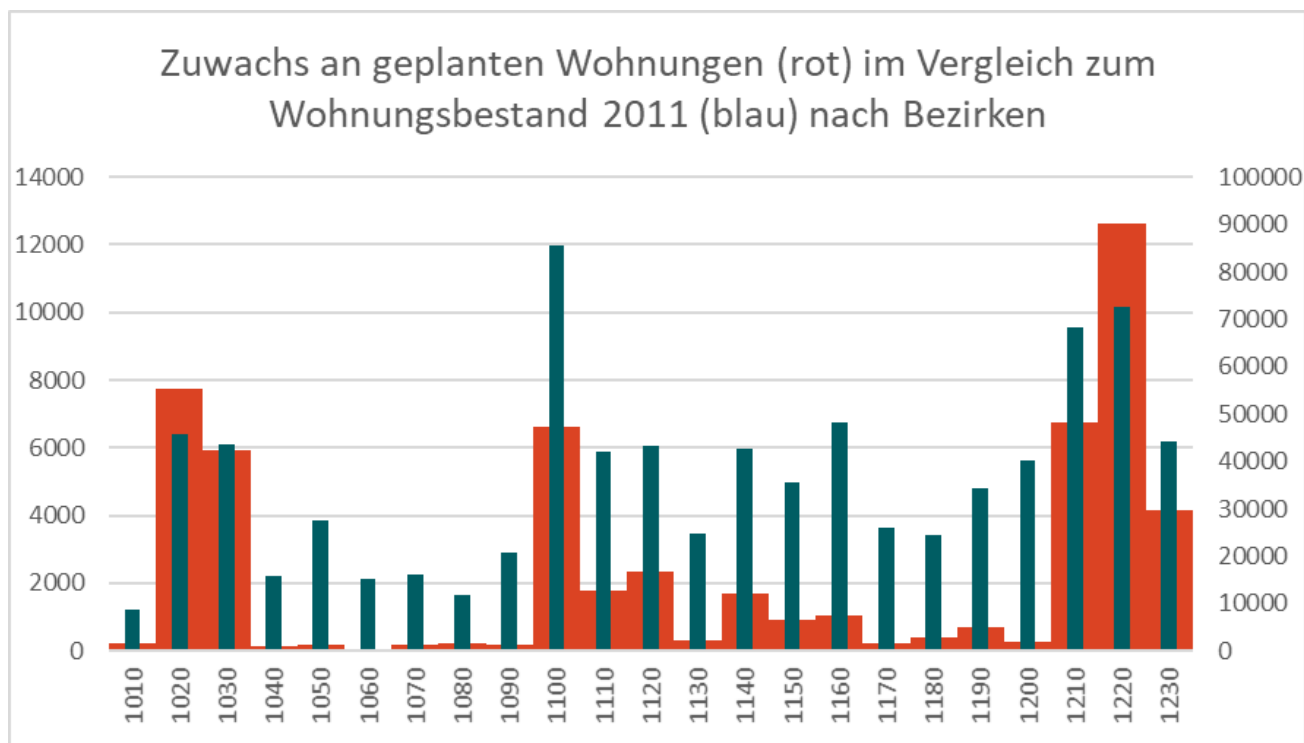
Die gewerblichen Wohnbauträger errichten rund 2/3 der neuen Wohnungen und davon überwiegend im Wohnungseigentum.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel?



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 oft zitierte Nachholbedarf aus der Vergangenheit dürfte spätestens 2020 gedeckt sein.

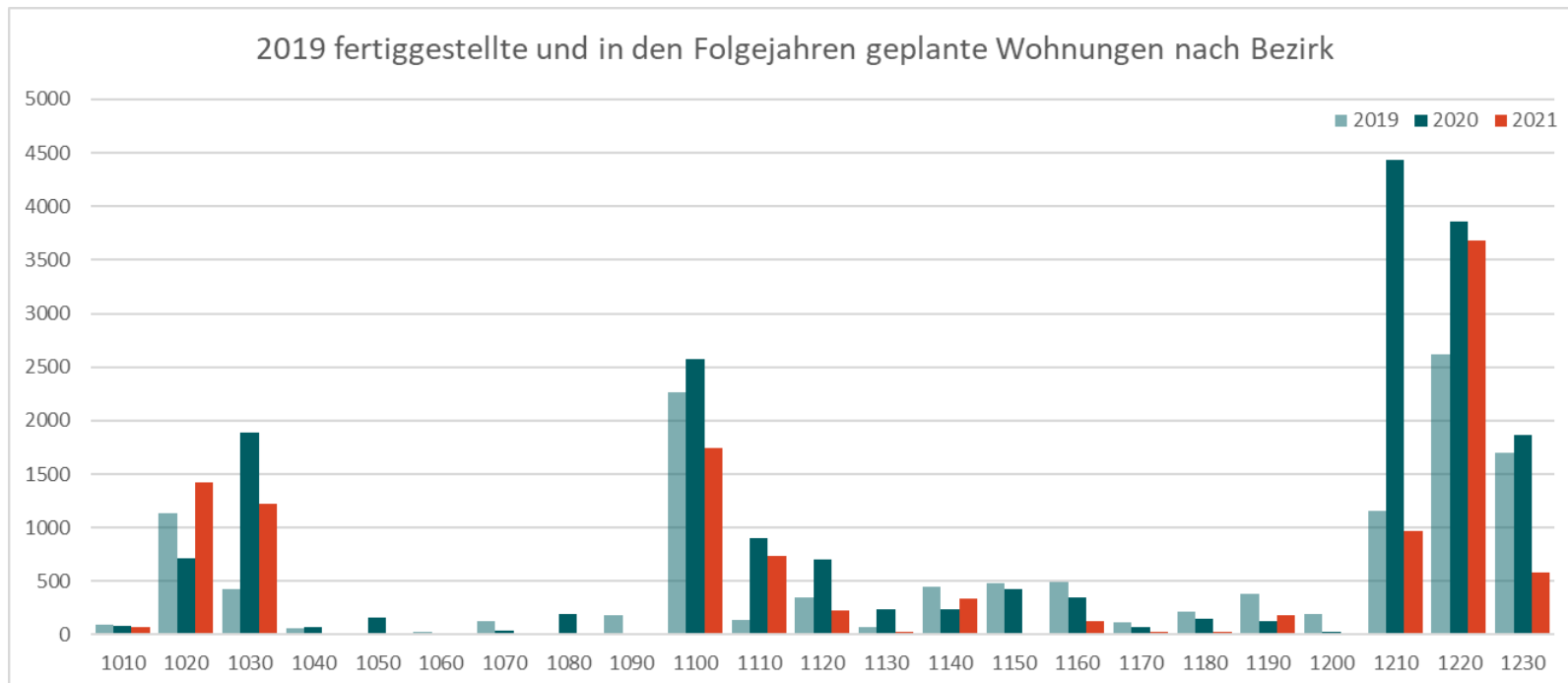
Wo wird gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohnungen ab 2019
in EXPLOREAL (n = 54.689)

Die meisten Wohnungen werden im Verhältnis zum jeweiligen Wohnungsbestand in der Donaustadt errichtet, gefolgt von den Bezirken 2 und 3, die im Vergleich zu den anderen Innergürtelbezirken über die größten Flächenreserven verfügen. Eine weitere starke Wohnbauproduktion im Verhältnis zum Bestand findet in Floridsdorf und Liesing gefolgt von Favoriten statt.

Wo wird gebaut?

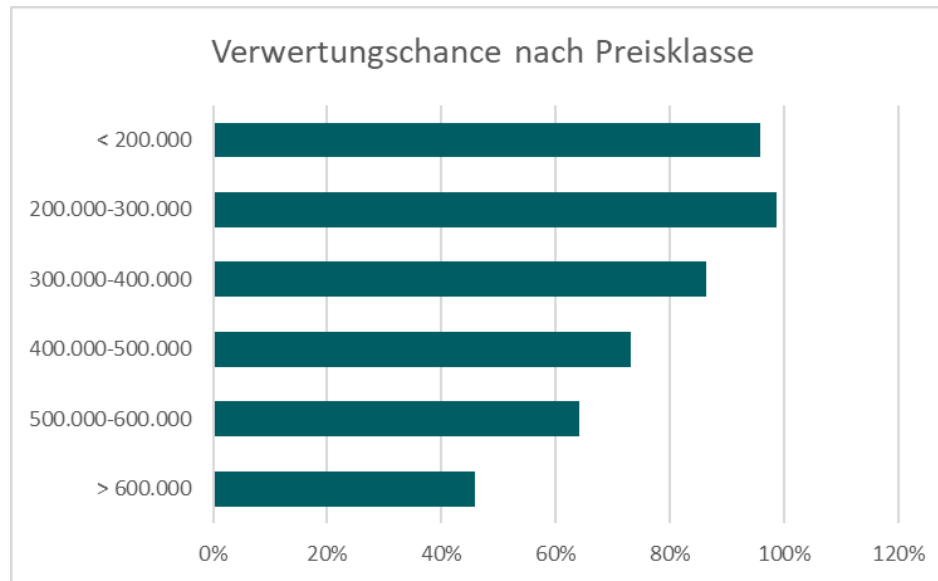


fertiggestellte und geplante Wohnungen 2019 bis 2021
in EXPLOREAL (n = 43.207)

In den Bezirken 3, 10 sowie Floridsdorf und Donaustadt ist im Jahr 2020 mit den meisten fertiggestellten Wohnungen zu rechnen.

Was wird wie schnell vom Markt absorbiert?

(wie wahrscheinlich wird das aktuelle Angebot in einem Jahr verwertet?)

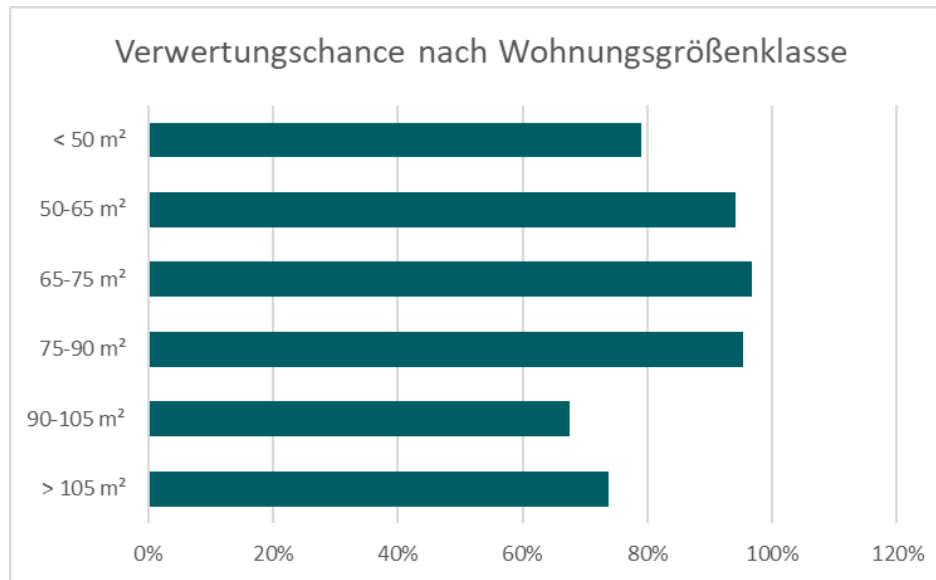


Wohnungen im letzten Jahr verwertet in EXPLOREAL (n = 3.805)
im Vergleich zu den Wohnungen aktuell im Angebot in EXPLOREAL (n = 4.399)

Die meisten Wohnungen werden in den Preisklassen bis 300.000 Euro vom Markt innerhalb eines Jahres absorbiert.

Was wird wie schnell vom Markt absorbiert?

(wie wahrscheinlich wird das aktuelle Angebot in einem Jahr verwertet?)

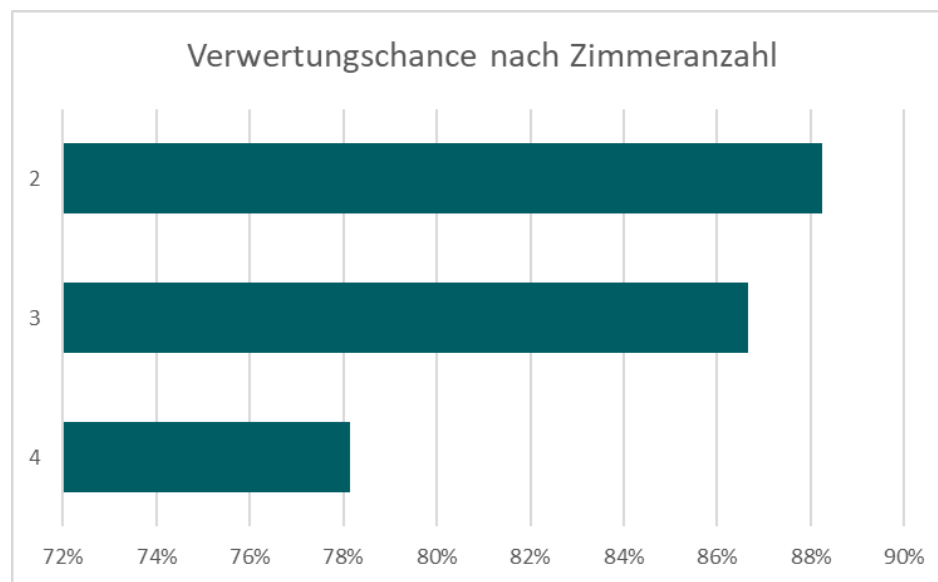


Wohnungen im letzten Jahr verwertet in EXPLOREAL (n = 3.807)
im Vergleich zu den Wohnungen aktuell im Angebot in EXPLOREAL (n = 4.400)

Die meisten Wohnungen nach Wohnungsgrößen werden zwischen 50 und 90 m² vom Markt absorbiert. Die geringste Absorption erfahren Wohnungen zwischen 90 und 105 m².

Was wird wie schnell vom Markt absorbiert?

(wie wahrscheinlich wird das aktuelle Angebot in einem Jahr verwertet?)

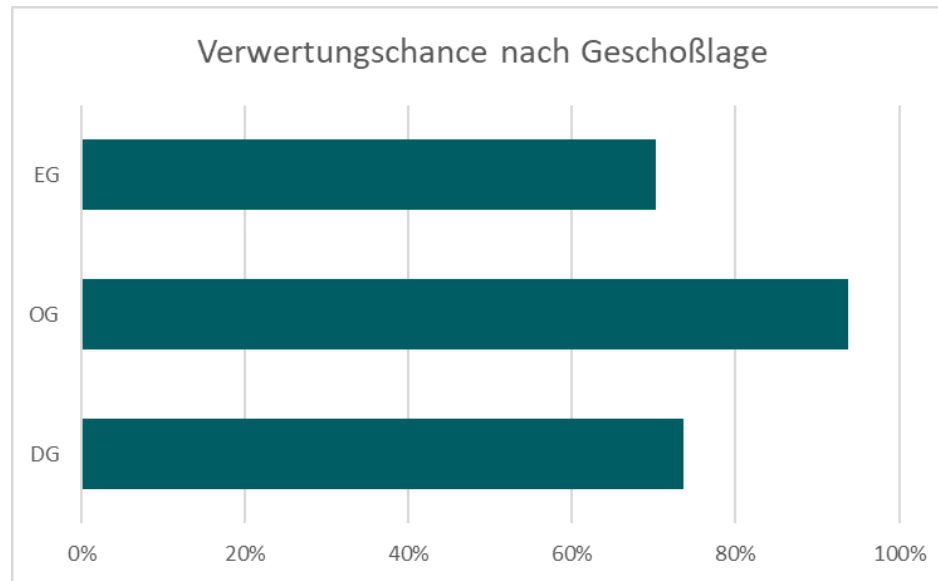


Wohnungen im letzten Jahr verwertet in EXPLOREAL (n = 3.655)
im Vergleich zu den Wohnungen aktuell im Angebot in EXPLOREAL (n = 4.230)

Die höchste Absorptionsrate verzeichnen 2 und 3 Zimmerwohnungen, da sie sowohl von Eigennutzern als auch von Anlegern am stärksten nachgefragt werden.

Was wird wie schnell vom Markt absorbiert?

(wie wahrscheinlich wird das aktuelle Angebot in einem Jahr verwertet?)



Wohnungen im letzten Jahr verwertet in EXPLOREAL (n = 3.779)
im Vergleich zu den Wohnungen aktuell im Angebot in EXPLOREAL (n = 4.341)

Die größte Nachfrage ist bei Geschoßwohnungen zu verzeichnen, diese sind innerhalb eines Jahres bereits vergeben. Etwas länger brauchen Garten- und Dachgeschoßwohnungen die etwa gleich stark nachgefragt werden.

Käuferherkunft

Eigennutzer

Projekt in	Käufer aus	01	02	03	04	05	06	07	08	Öst.	sonst.
01 - Wien, 1. Bezirk		14%	13%	1%	0%	9%	1%	3%	14%	22%	21%
02 - Wien, Innerstadtbezirke (2.-9.+20. Bezirk)		2%	47%	3%	2%	5%	4%	4%	13%	13%	7%
03 - Wien, Außenbezirke Südost (10.+11. Bezirk)		1%	20%	31%	4%	3%	6%	5%	15%	11%	4%
04 - Wien, Außenbezirke Südwest (12.+23. Bezirk)		1%	16%	7%	30%	8%	10%	3%	14%	8%	3%
05 - Wien, Nobelbezirke (13.,18.+19. Bezirk)		2%	20%	2%	3%	43%	7%	2%	8%	8%	6%
06 - Wien, Außenbezirke West (14.-17. Bezirk)		1%	19%	2%	4%	9%	37%	2%	10%	12%	4%
07 - Wien, Außenbezirke Ost (21.+22. Bezirk)		1%	18%	5%	2%	4%	6%	44%	13%	6%	2%
08 - Niederösterreich		0%	7%	10%	6%	2%	6%	5%	60%	2%	1%
		1%	24%	8%	7%	8%	10%	11%	18%	9%	4%

Anleger

Projekt in	Käufer aus	01	02	03	04	05	06	07	08	Öst.	sonst.
01 - Wien, 1. Bezirk		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%
02 - Wien, Innerstadtbezirke (2.-9.+20. Bezirk)		4%	35%	2%	2%	13%	5%	3%	21%	13%	4%
03 - Wien, Außenbezirke Südost (10.+11. Bezirk)		3%	20%	10%	5%	7%	4%	3%	28%	14%	7%
04 - Wien, Außenbezirke Südwest (12.+23. Bezirk)		2%	12%	3%	16%	16%	4%	2%	26%	16%	2%
05 - Wien, Nobelbezirke (13.,18.+19. Bezirk)		1%	8%	0%	1%	54%	1%	0%	20%	6%	9%
06 - Wien, Außenbezirke West (14.-17. Bezirk)		3%	12%	1%	3%	15%	18%	2%	24%	15%	7%
07 - Wien, Außenbezirke Ost (21.+22. Bezirk)		2%	14%	3%	4%	8%	5%	27%	22%	9%	4%
08 - Niederösterreich		1%	2%	2%	1%	4%	1%	5%	72%	12%	0%
		3%	18%	4%	5%	13%	6%	7%	27%	13%	5%

Kaufverträge seit 1.1.2016 in EXPLOREAL (n = 12.699)

Eigennutzer fragen deutlich mehr Wohnungen im selben Bezirk nach, als Anleger. Die stärkste Gruppe der Wohnungskäufer rekrutiert sich aus den Innergürtelbezirken (24%), die neben ihrer Vorliebe für diese zentrale Lage aufgrund des begrenzten Angebots ebenfalls in allen anderen Bezirken eine Wohnung für den Eigenbedarf kaufen. Die meisten Anleger (27%) sind in Niederösterreich beheimatet. Diese investieren in allen Wiener Regionen und stellen mit 72% die größte Käufergruppe in Niederösterreich dar. Im ersten Bezirk werden Wohnungen zu Anlagezwecken ausschließlich von Niederösterreichern und Österreichern gekauft.

© **EXPLOREAL GMBH**

... DANKE!!