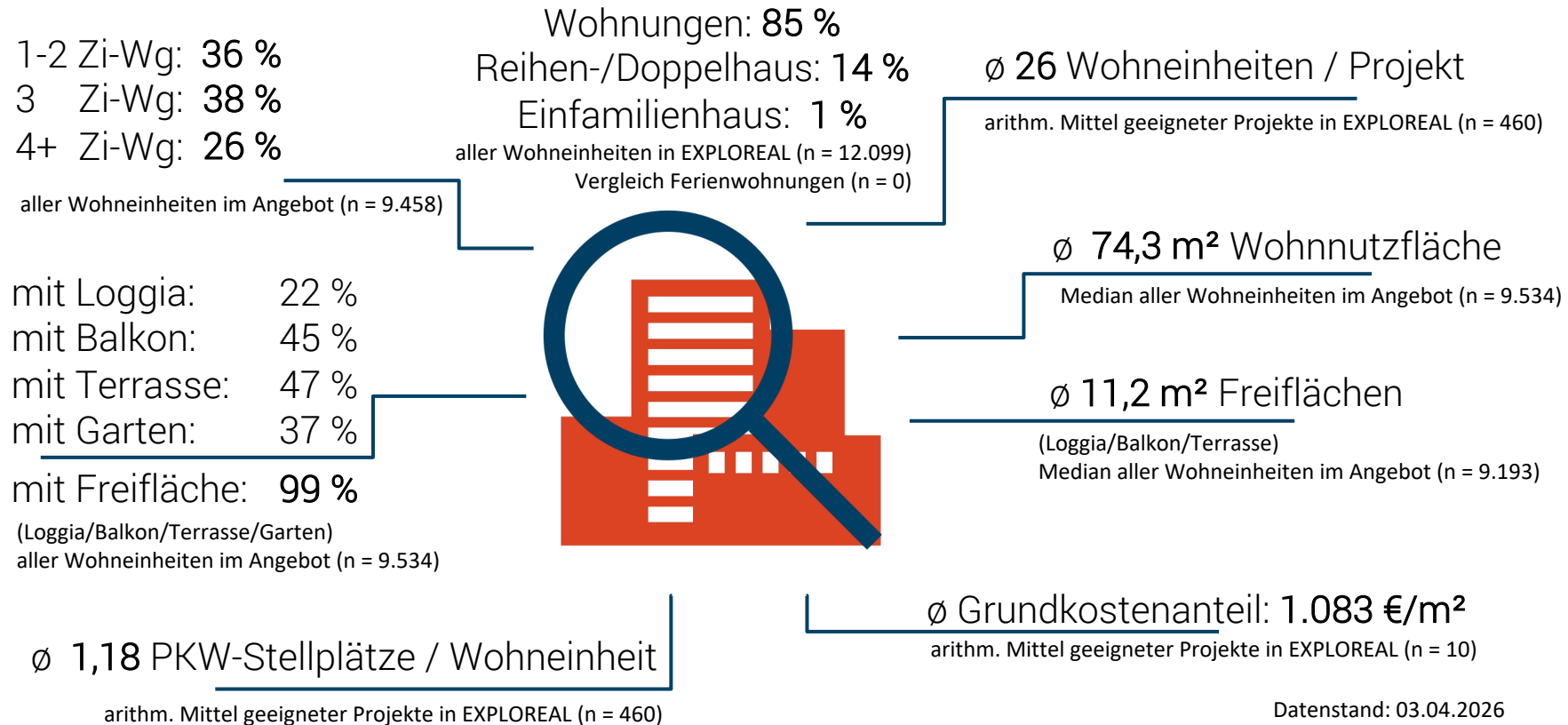


Wohnbauprojekte in der Pipeline Niederösterreich

Mag. Alexander Bosak, MBA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Niederösterreich



Für das Bundesland Niederösterreich wurden 460 Projekte mit rund 12.100 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden dazu Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2024 bis 2026. Das durchschnittliche Projekt umfasst in Niederösterreich 26 Wohneinheiten (+2 Einheiten gegenüber der Vorjahresauswertung), die durchschnittliche Wohnnutzfläche ist im Vergleich zum Vorjahr um +0,7 m² auf 74,3 m² gestiegen und ist um rund 4 m² größer als in St. Pölten. Es werden zudem neben Wohnungen auch etliche Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser errichtet. Nahezu alle Einheiten verfügen über Freiflächen.

Das „gläserne“ Projekt – St. Pölten

1-2 Zi-Wg: **37 %**
3 Zi-Wg: **44 %**
4+ Zi-Wg: **19 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 767)

mit Loggia: 33 %
mit Balkon: 55 %
mit Terrasse: 34 %
mit Garten: 23 %

mit Freifläche: **97 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 767)

Wohnungen: **90 %**
Reihen-/Doppelhaus: **10 %**
Einfamilienhaus: **0 %**

aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 893)
Vergleich Ferienwohnungen (n = 0)



Ø **56** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 16)

Ø **70,4 m²** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 767)

Ø **10,8 m²** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 747)

Ø **1,51** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 16)

Ø Grundkostenanteil: **- €/m²**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 0)

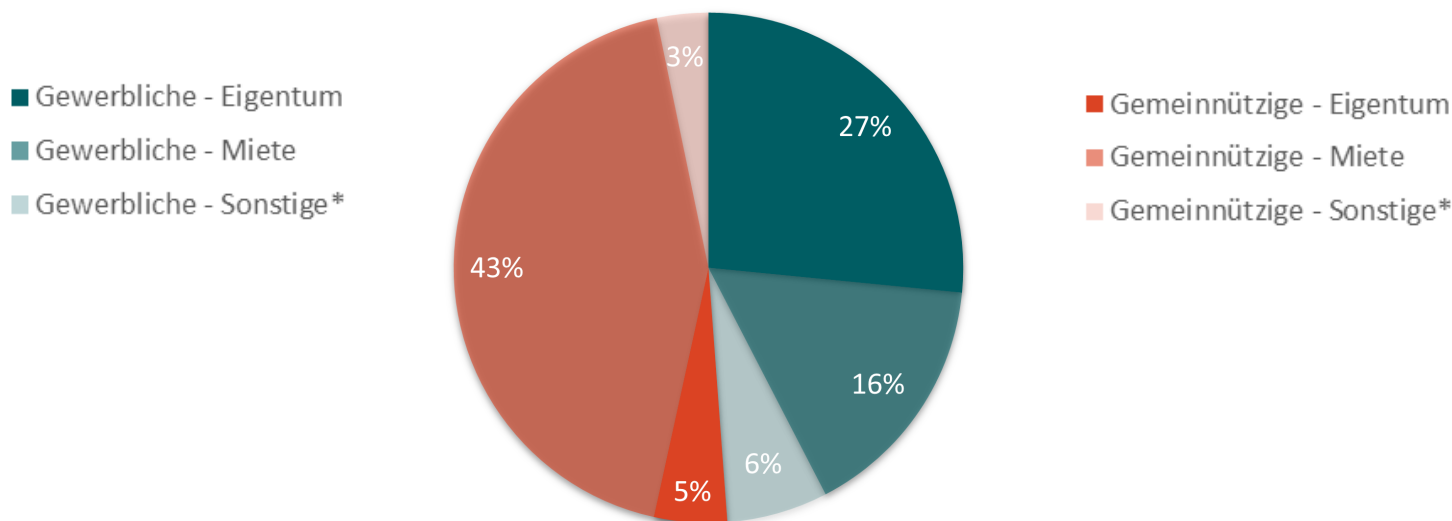
Datenstand: 03.04.2026

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2024 bis 2026

Für St. Pölten wurden 16 Projekte mit rund 893 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden dazu Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2024 bis 2026. Das durchschnittliche Projekt umfasst in St. Pölten 56 Wohneinheiten (+30 Einheiten mehr als auf Bundeslandebene), die durchschnittliche Wohnnutzfläche ist mit 70,4 m² um rund 4 m² kleiner als in Gesamt-Niederösterreich. Mit einem Anteil von 44% dominieren in St. Pölten die 3-Zimmerwohnungen noch stärker als auf Bundeslandebene.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Niederösterreich

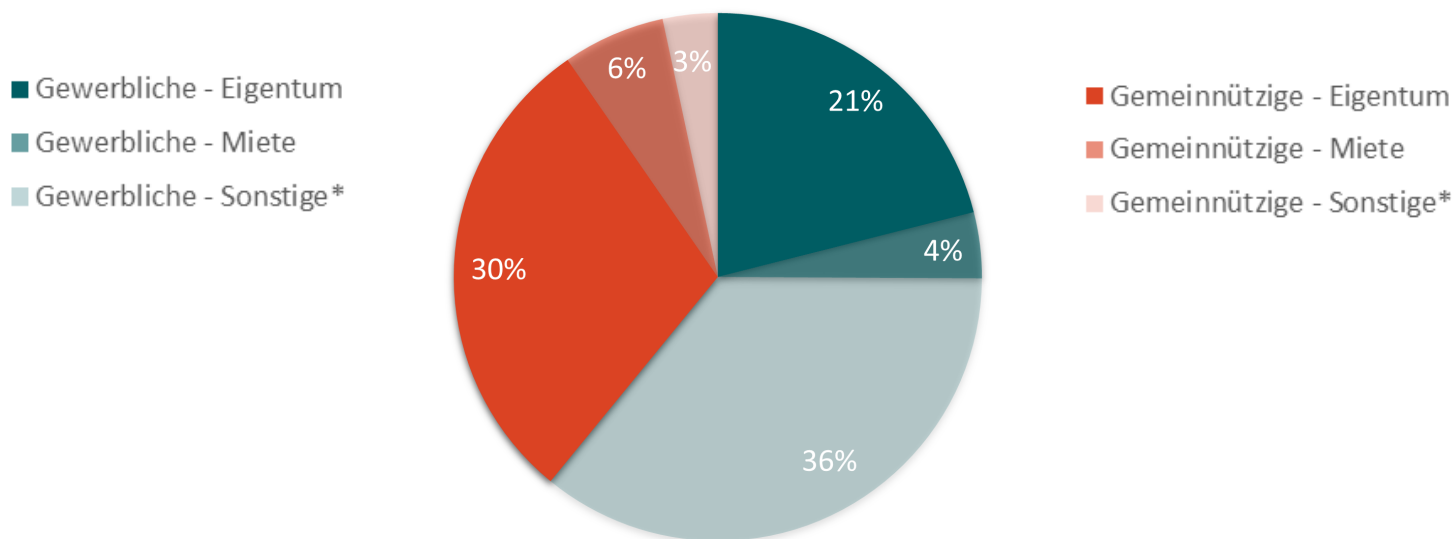
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



In Niederösterreich halten sich die Errichtungen durch gemeinnützige Bauträger (51%) und gewerblich Bauträger (49%) nahezu die Waage. Mit 43% entfällt der höchste Anteil der Wohnbauleistung auf das gemeinnützige Mietsegment, auf das gewerbliche Eigentum fallen 27%.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? St. Pölten

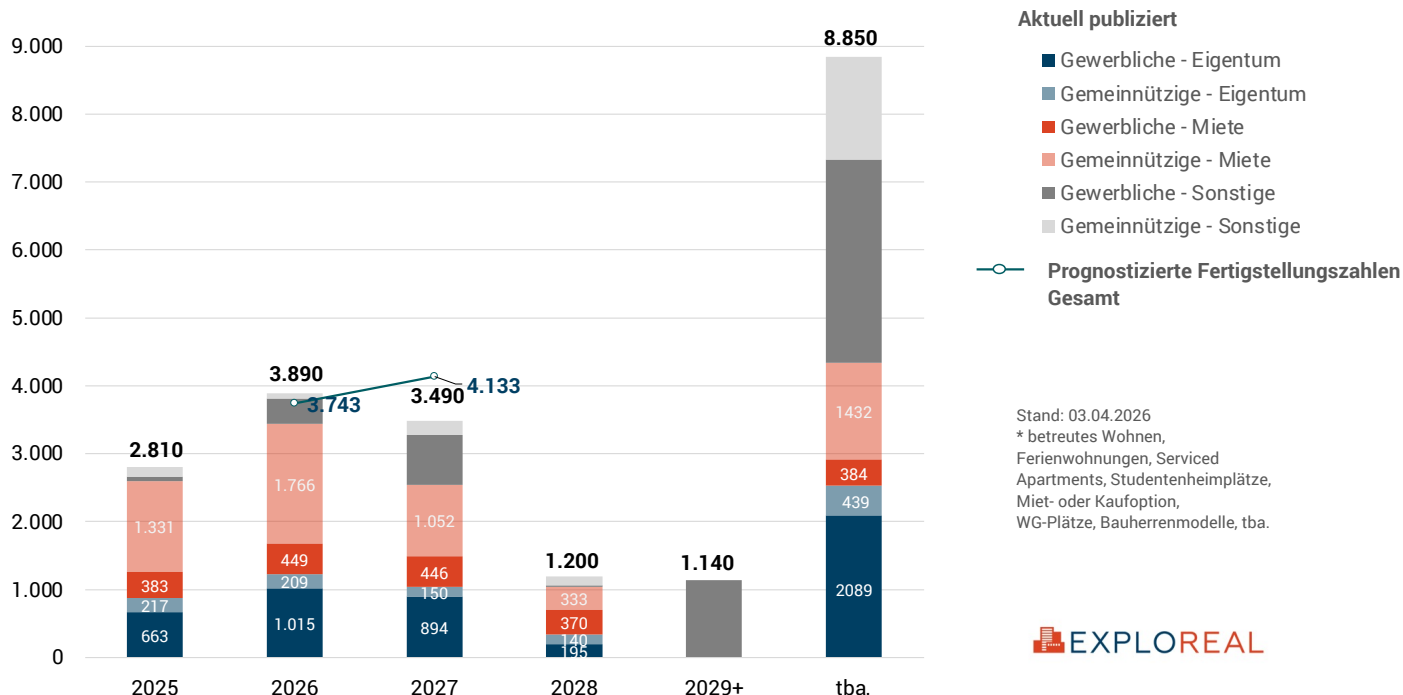
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



In St. Pölten wurde im Betrachtungszeitraum 2024 bis 2026 61% der Wohneinheiten von gewerblichen Bauträgern errichtet. Die restlichen 39% entfallen auf gewerblichen Bauträger, welche den Großteil der Einheiten im gewerblichen Eigentum errichten.

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

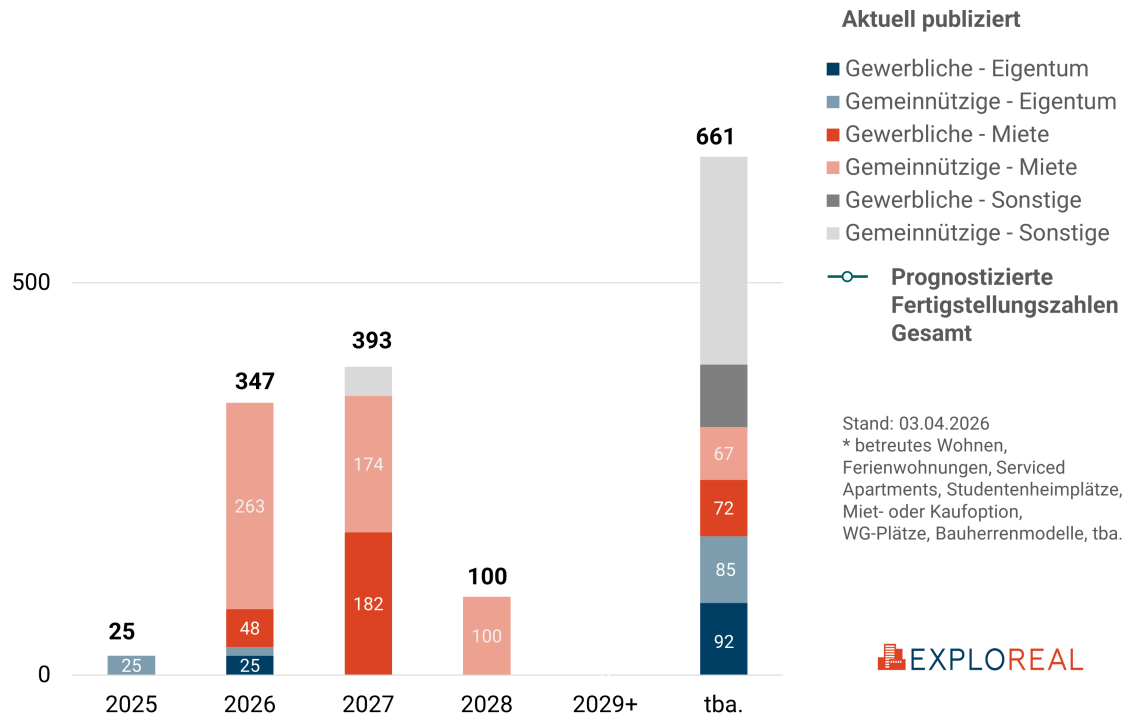
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Niederösterreich kommt es im Jahr 2026 mit rund 3.700 prognostizierten neuen Wohneinheiten zu einem Anstieg der Fertigstellungen um +33% gegenüber dem schwachen Vorjahr. Für das kommende Jahr wird eine weitere Zunahme auf ca. 4.100 fertiggestellte Wohneinheiten prognostiziert. Besonders stark vertreten ist in Niederösterreich das gemeinnützige Mietsegment mit einem Anteil von rund 45% an der Wohnbauproduktion im Jahr 2026.

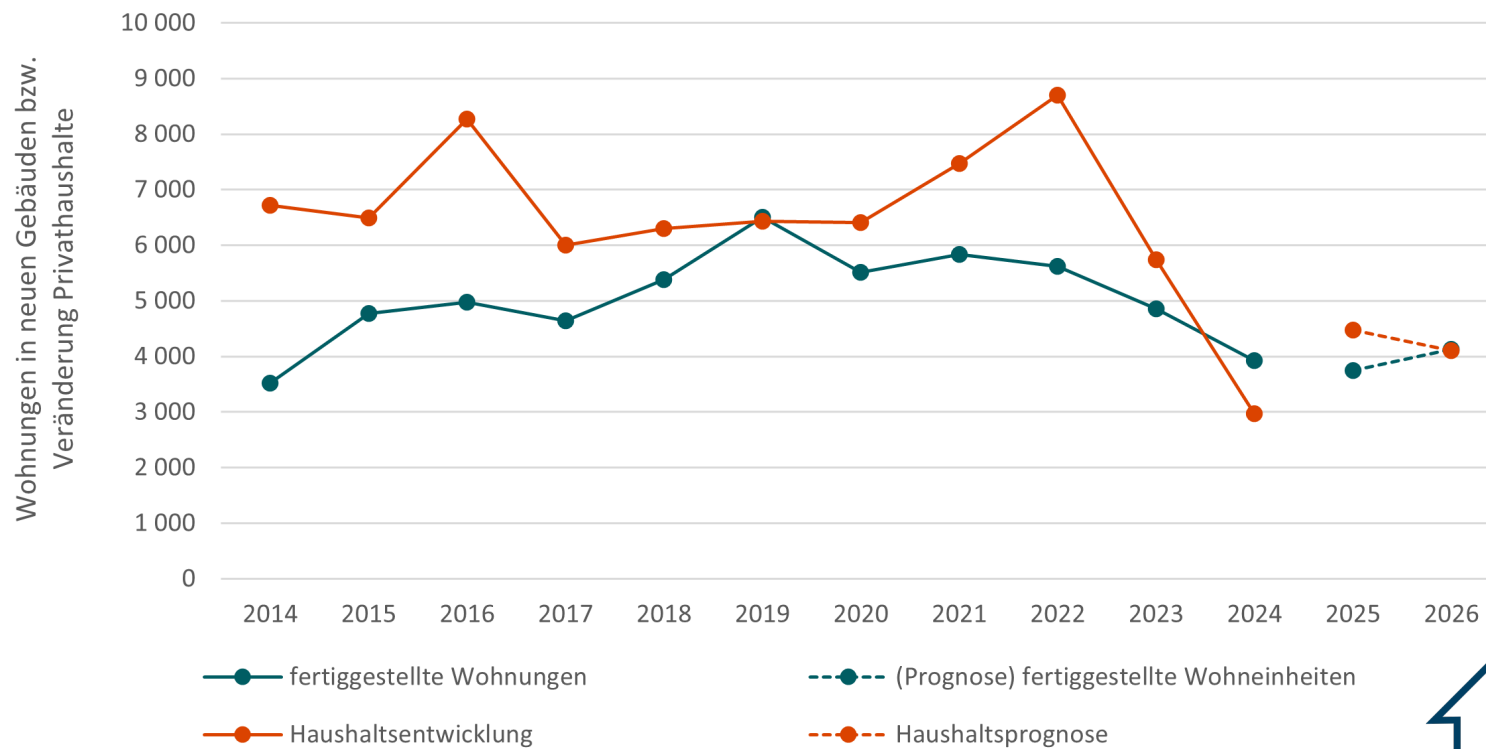
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? St. Pölten

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart

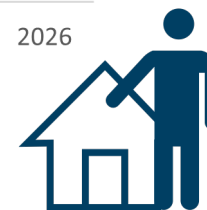


Während im Jahr 2025 nur 25 Wohneinheiten fertiggestellt wurden, wird für 2026 ein Anstieg auf rund 350 Fertigstellungen erwartet. Dabei werden 76% im gemeinnützigen Mietsegment und nur eine Handvoll Eigentumswohnungen errichtet. 2027 kommt es aus derzeitiger Sicht zu einer weiteren leichten Zunahme der Fertigstellungen, wobei sich die gemeinnützige und gewerbliche Miete voraussichtlich die Waage halten und keine Eigentumsobjekte errichtet werden.

Wohnbauprojekte in der Pipeline Niederösterreich



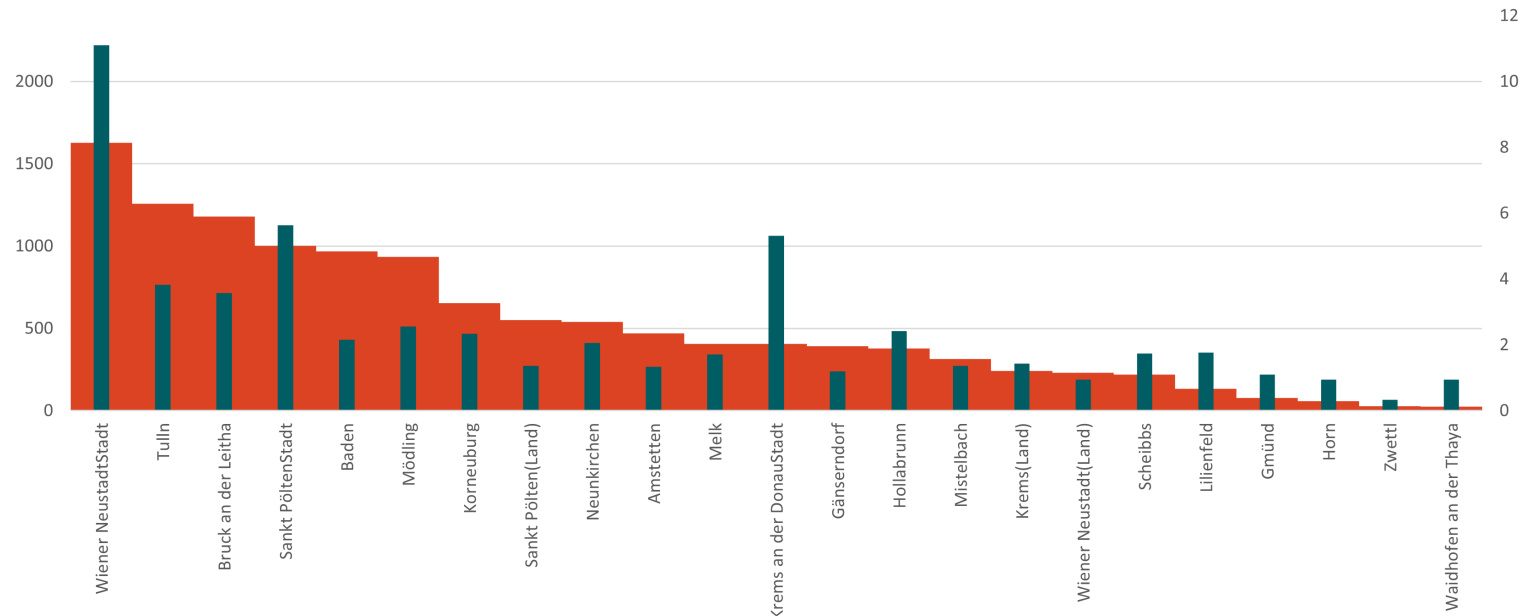
Stand: 03.04.2026 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung



In Niederösterreich lag das Angebot an Bauträger-Wohneinheiten im Jahr 2024 noch über dem prognostizierten Zuwachs an Haushalten. Aufgrund des aktuell signifikanten Rückgangs der Wohnungsproduktion, übersteigt der Zuwachs an Haushalten im Jahr 2025 die fertiggestellten Wohneinheiten. 2026 werden die zusätzlich gegründeten Haushalte voraussichtlich durch die Wohnungsproduktion der Bauträger abgedeckt.

Wo wird gebaut? Niederösterreich

Zuwachs an Wohneinheiten gesamt (rot) pro 1.000 Einwohnern und Jahr (blau) 2024-2026 nach Bezirken

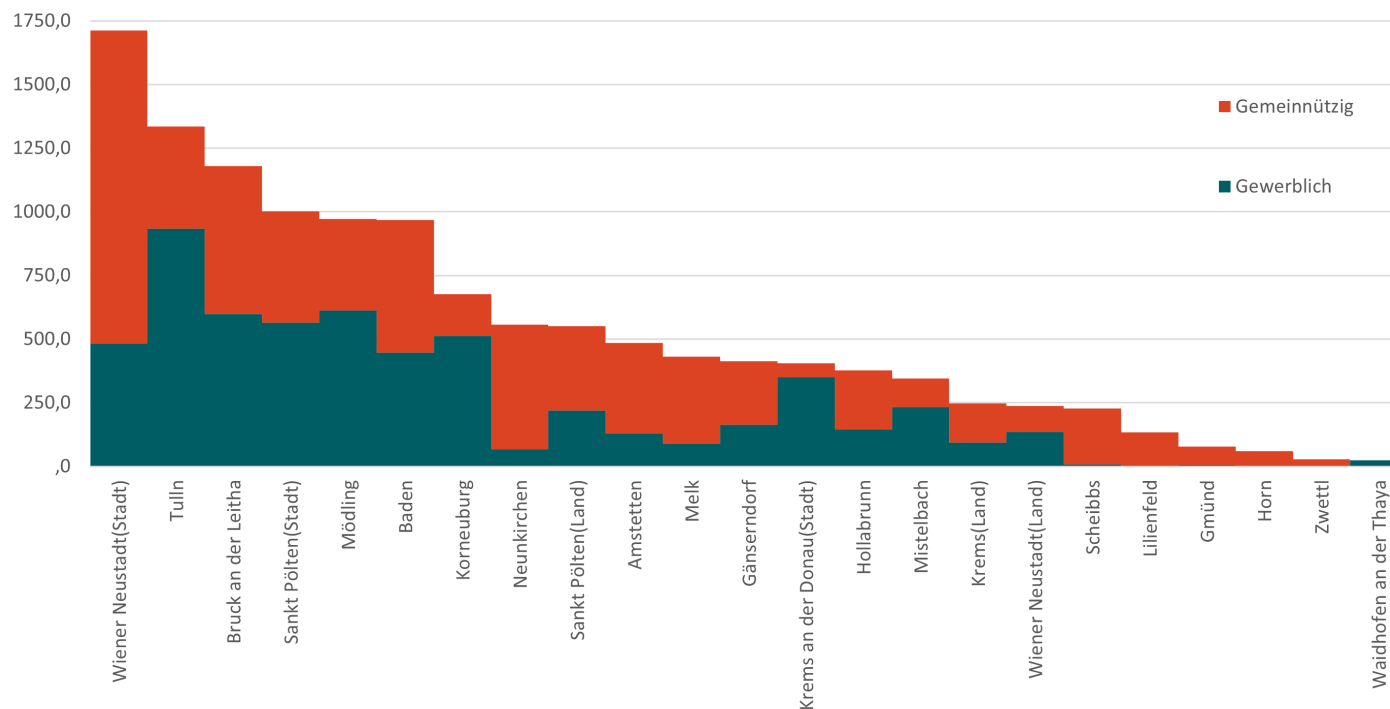


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2024 bis 2026
 in EXPLOREAL (n = 12.099)

Regional betrachtet findet der Großteil der Neubauleistung in Wiener Neustadt (Stadt) statt, gefolgt von Tulln und Bruck an der Leitha. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen werden die meisten Wohneinheiten mit einer sehr hohen Quote von 11,1 in Wiener Neustadt (Stadt) errichtet, gefolgt von St. Pölten Stadt (5,64) und Krems an der Donau (5,32).

Wo wird von wem gebaut? Niederösterreich

Zuwachs an geplanten Wohneinheiten nach Bauträger-Rechtsform

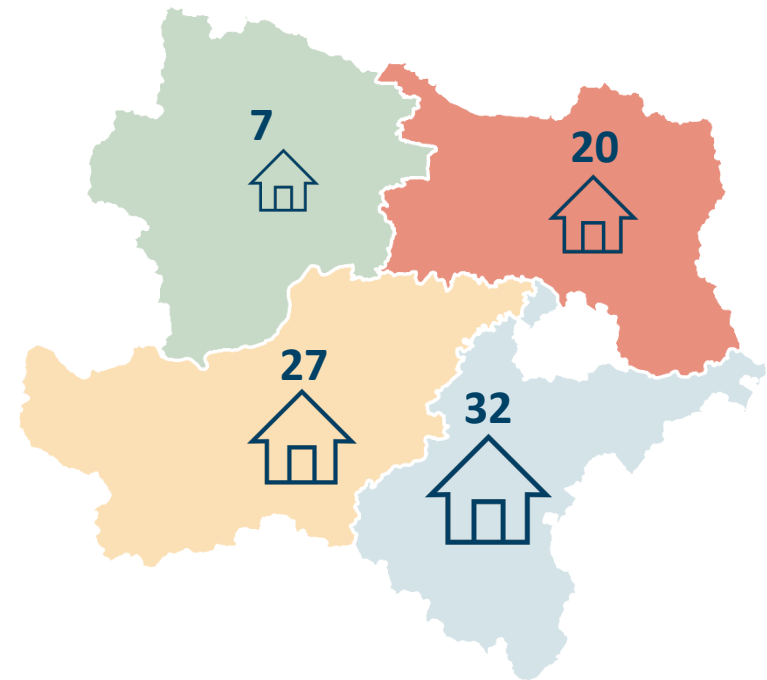


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2024 bis 2026
in EXPLOREAL (n = 10.705)

Im Betrachtungszeitraum 2024 bis 2026 ist in den Bezirken Tulln, Krets und Korneuburg, und in geringerem Maße auch in Mödling, St. Pölten (Stadt), Mistelbach und Wiener Neustadt (Land) ein überproportionaler Anteil der gewerblichen Bauträger im Verhältnis zur Gesamtverteilung festzustellen. Die gemeinnützigen Bauträger errichten in den meisten Bezirken den bei weitem höheren Anteil an Wohneinheiten.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Mödling	7	591	4,9	108,5
Wiener NeustadtStadt	6	215	4,4	111,1
Sankt PöltenStadt	3	227	3,8	103,7
Bruck an der Leitha	9	265	2,4	110,6
Korneuburg	5	208	2,2	109,9
Krems(Land)	4	104	1,8	102,7
Baden	4	269	1,8	107,7
Mistelbach	6	134	1,7	103,7
Tulln	8	175	1,6	110,3
Hollabrunn	3	54	1,0	101,4
Amstetten	5	107	0,9	102,6
Melk	4	54	0,7	101,3
Wiener Neustadt(Land)	3	55	0,7	103,7
Neunkirchen	3	59	0,7	102,2
Horn	2	20	0,7	100,4
Lilienfeld	1	16	0,6	98,8
Sankt Pölten(Land)	5	86	0,6	103,9
Gänserndorf	6	52	0,5	109,6
Krems an der DonauStadt	1	10	0,4	104,9
Scheibbs	1	8	0,2	99,9
Gmünd	0	0	0,0	96,1
Waidhofen an der Thaya	0	0	0,0	96,2
Waidhofen an der Ybbs(Stadt)	0	0	0,0	99,2
Zwettl	0	0	0,0	95,6



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab März 2025
 in EXPLOREAL (n = 2.790 Wohneinheiten).
 Einwohner*innen zum 1.1.2026 gem. Statistik Austria
 *Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen
 **It. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Die meisten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen sind mit Vermarktungsstart März 2025 in Mödling im Angebot (4,9), gefolgt von Wiener Neustadt (Stadt). Gar kein Angebot an Neubauwohnungen gibt es hingegen in den Bezirken Waidhofen an der Thaya, Waidhofen an der Ybbs, Zwettl und Gmünd.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



Wohnungen Einfamilienhäuser Doppelhaushälften Reihenhäuser PKW-Stellplatz

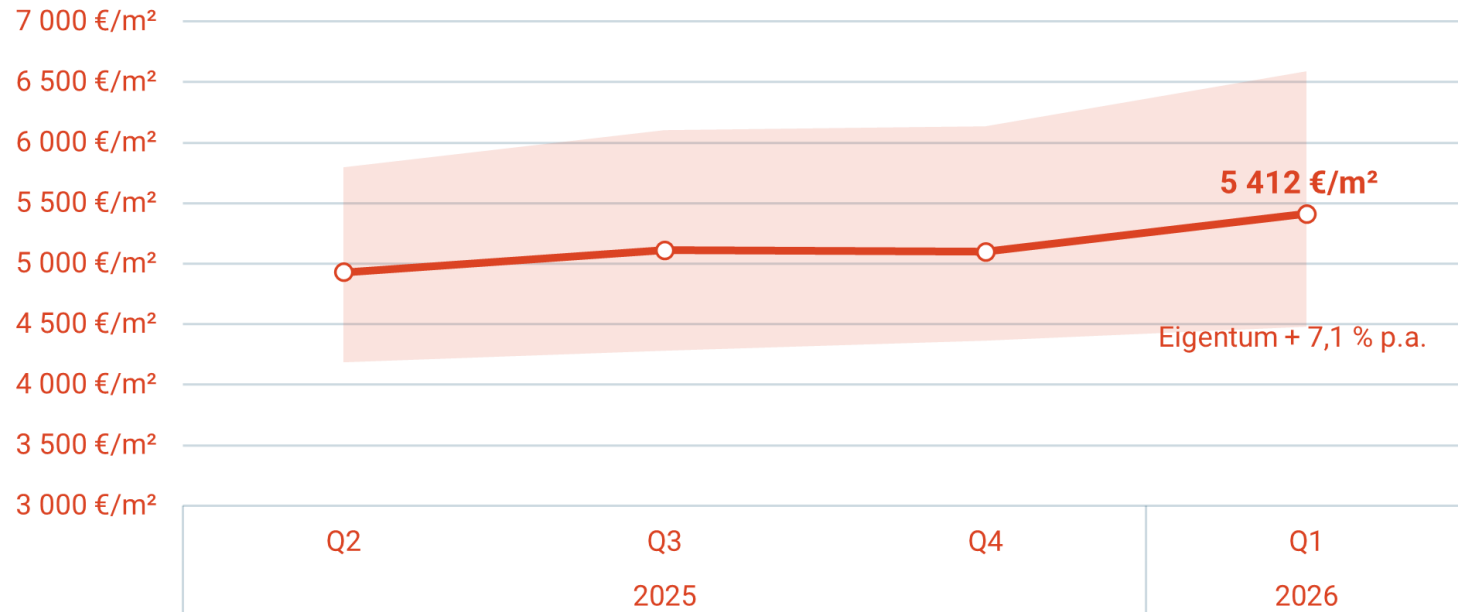
Niederösterreich	Kaufpreis (€)	369.000	617.437,5	560.661	482.000	20.000
	Anzahl	3.387	92	488	231	189
	Fläche (m ²)	70,93	127,585	120,12	112,42	
St. Pölten	Kaufpreis (€)	256.400		423.900	501.700	18.500
	Anzahl	148		1	11	3
	Fläche (m ²)	67,64		101,80	111,64	

Stand 03.04.2026

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

In Niederösterreich betragen die Kosten für eine Wohnung nunmehr 369.000 €, dieser Wert ist im Vergleich zu letztem Jahr bei gleicher Flächengröße um rund +5% gestiegen. In St. Pölten liegt der Preis mit 265.400 € deutlich darunter bei ca. -3 m² weniger Fläche als im Bundeslandschnitt.

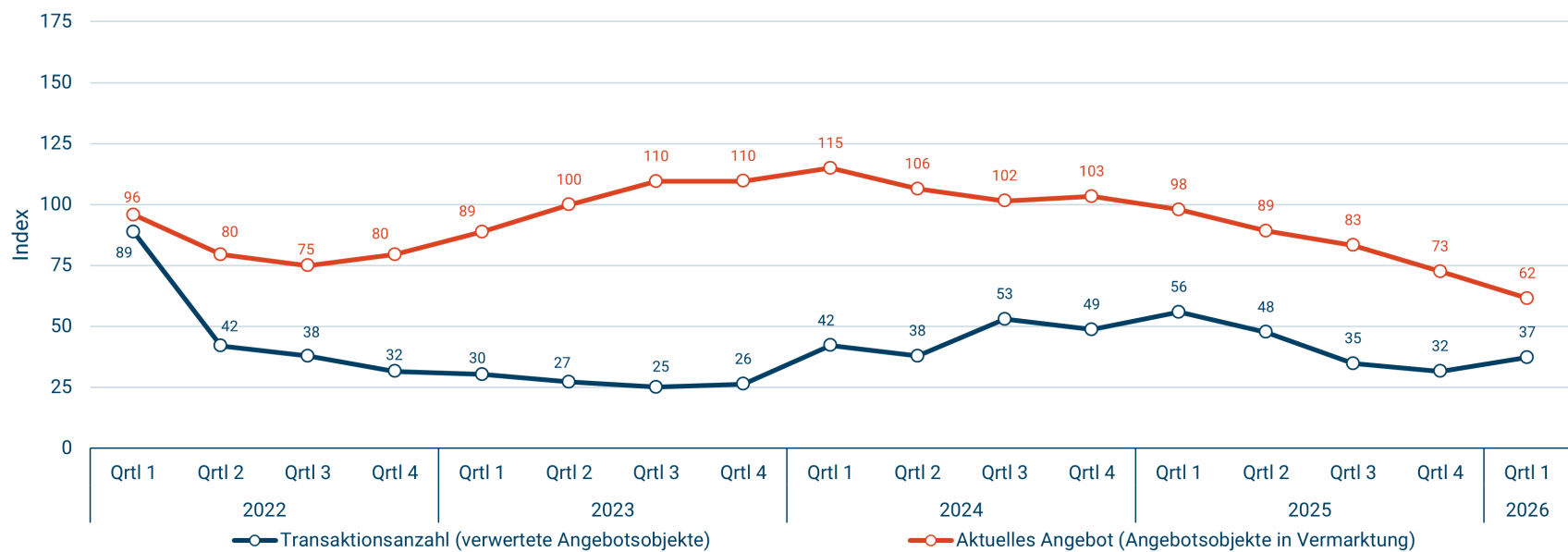
Preisentwicklung Eigennutzer Niederösterreich



n = 6.185 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

In Niederösterreich liegen die durchschnittlichen m²-Preise im Mittel aktuell bei 5.412 Euro und sind in den letzten 12 Monaten (Betrachtungszeitraum Q2/25 bis Q1/26) um 7,1% gestiegen.

Transaktionen und Angebot Niederösterreich



Datenstand: 03.04.2026

Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis quartalsaktueller Verwertungsdaten; Basis (100) sind die durchschnittlich pro Quartal verwerteten Angebotsobjekte 2021; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren.

Das Angebot an Eigentumswohnungen in NÖ wird seit dem Q2/24 kontinuierlich abgebaut. Die vorläufigen Zahlen für das Q1 2026 zeigen einen leichten Anstieg der Transaktionszahlen auf allerdings niedrigem Niveau. Angebot und Verwertungen nähern sich aktuell an.

© **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

... DANKE!!