

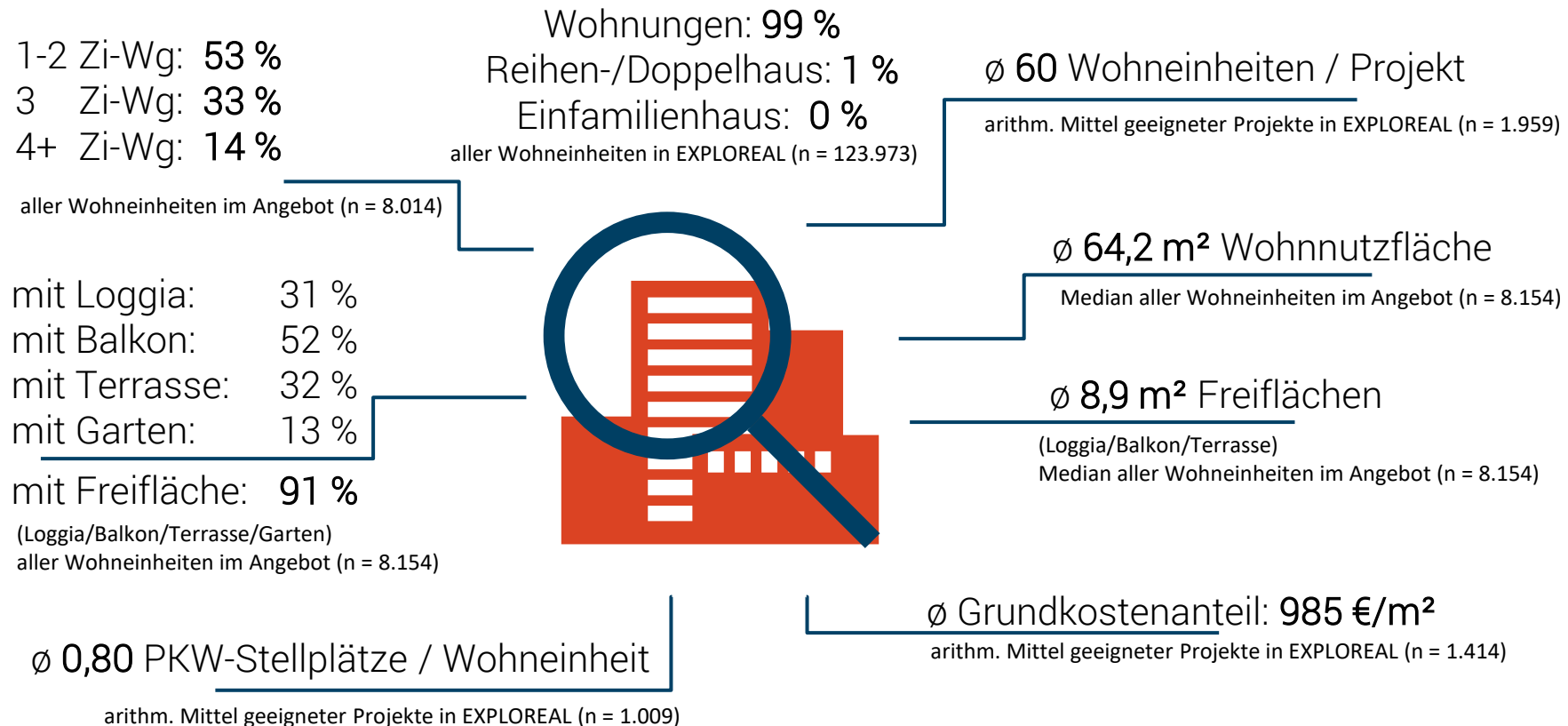
Wohnbauprojekte in der Pipeline

Wien, Niederösterreich,
Oberösterreich, Steiermark

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

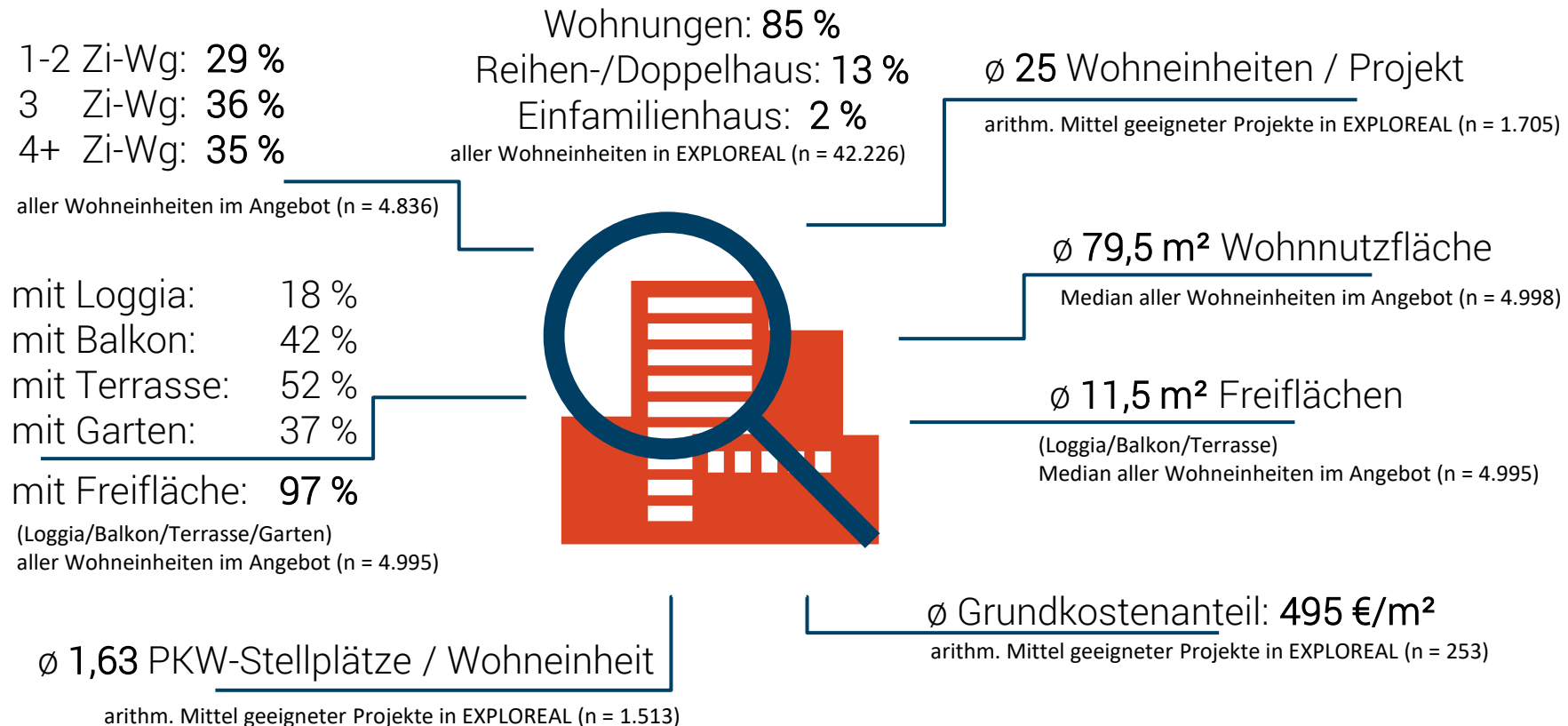
Das „gläserne“ Projekt – Wien



In Wien dominieren vergleichsweise große Projekte mit über 60 Wohneinheiten pro Projekt. Die Wohnnutzfläche ist deutlich kleiner, 1-2 Zimmer-Wohnungen dominieren den Markt.

Datenstand: 02.02.2021

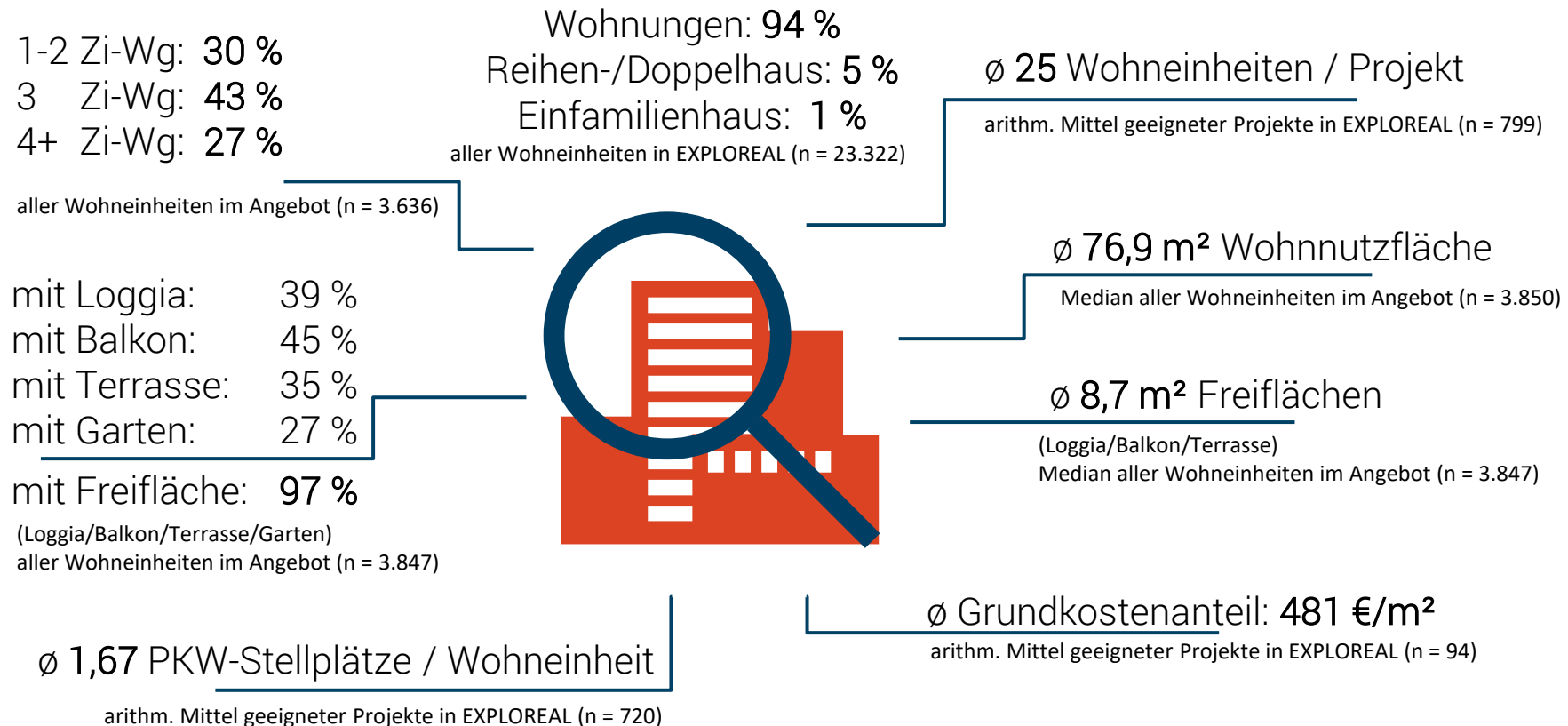
Das „gläserne“ Projekt – Niederösterreich



In Niederösterreich wurden rund 1.700 Projekte mit ca. 42.000 Wohneinheiten ausgewertet. Die Projektgröße ist mit durchschnittlich 25 Wohneinheiten gleich groß wie in Oberösterreich. Die durchschnittliche Wohnnutzfläche ist mit 79,5 m² um 3 m² größer als in Oberösterreich und um 15 m² größer als in Wien. Es gibt hier deutlich mehr Reihen-/Doppelhaus-Bauträgerprojekte als in Oberösterreich (13% vs. 5%) sowie große Wohnungen (35 vs. 26%). Der Grundkostenanteil liegt ähnlich hoch wie in Oberösterreich, und ist etwa halb so hoch wie in Wien.

Datenstand: 02.02.2021

Das „gläserne“ Projekt – Oberösterreich

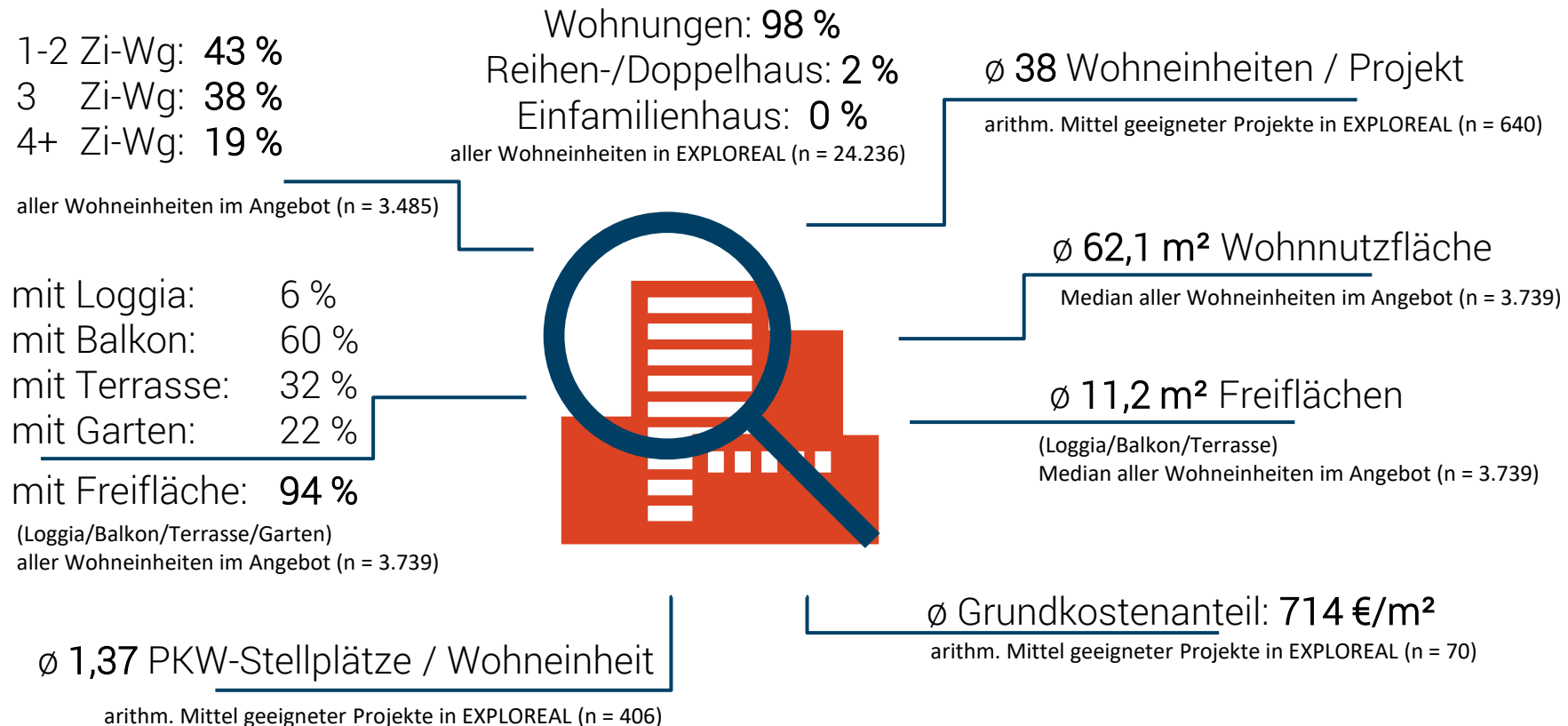


In Oberösterreich wurden rund 800 Projekte mit rund 23.000 Wohneinheiten ausgewertet. Rund 3.900 Wohneinheiten (überwiegend Wohnungen) wurden im Detail erfasst und analysiert.

Die Größe der Projekte liegt mit durchschnittlich 25 Wohneinheiten gleich wie in Niederösterreich. Auffallend ist der hohe Loggianteil. Die durchschnittliche Nutzfläche ist kleiner als in Niederösterreich, es werden weniger 4-Zimmerwohnungen angeboten. Die Ausstattung mit PKW-Stellplätzen ist ähnlich wie in Niederösterreich.

Datenstand: 10.01.2021

Das „gläserne“ Projekt – Steiermark



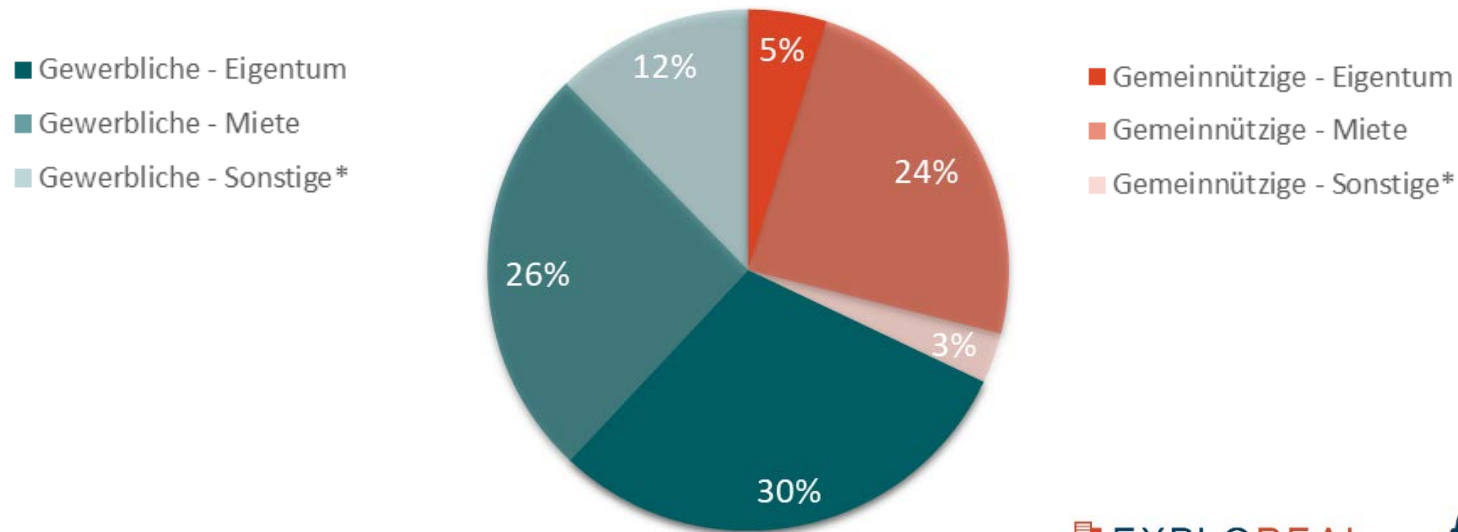
In der Steiermark wurden rund 650 Projekte mit rund 24.000 Wohneinheiten ausgewertet. Rund 3.700 Wohneinheiten (überwiegend Wohnungen) wurden im Detail erfasst und analysiert.

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

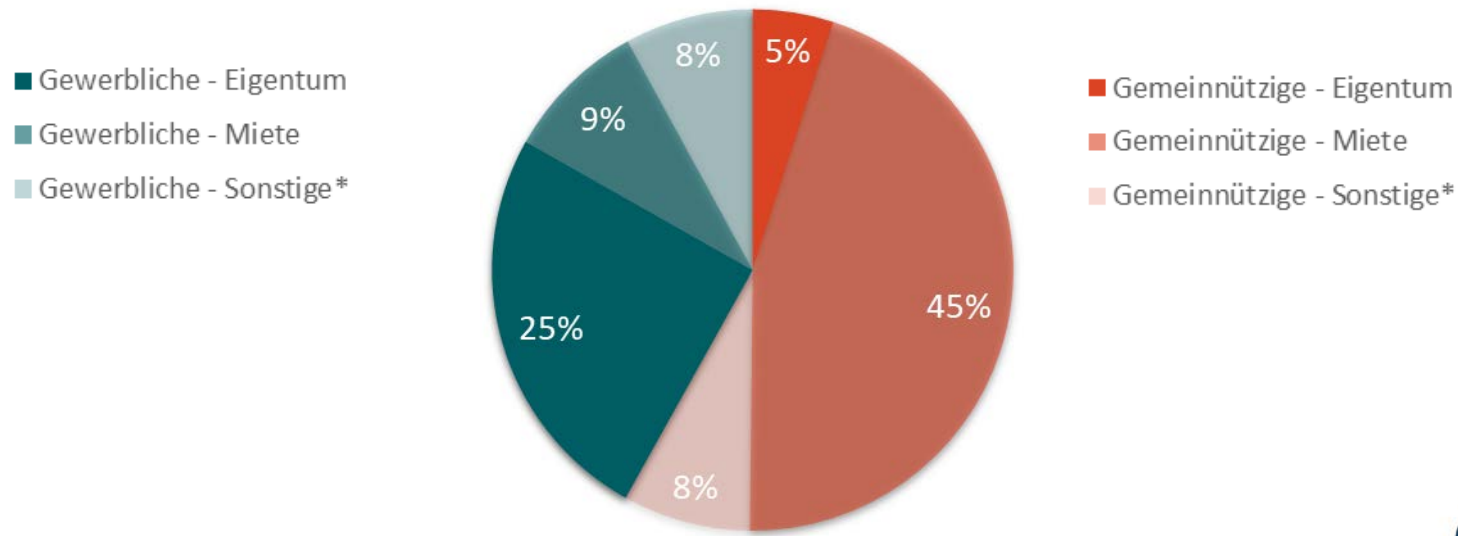
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2018
in EXPLOREAL (n = 95.691), Stand 02.02.2021
* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Wien rund 2/3 der neuen Wohneinheiten und davon nur noch knapp überwiegend im Wohnungseigentum, da der Anteil der freifinanzierten Mietobjekte signifikant zugenommen hat.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Niederösterreich

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL

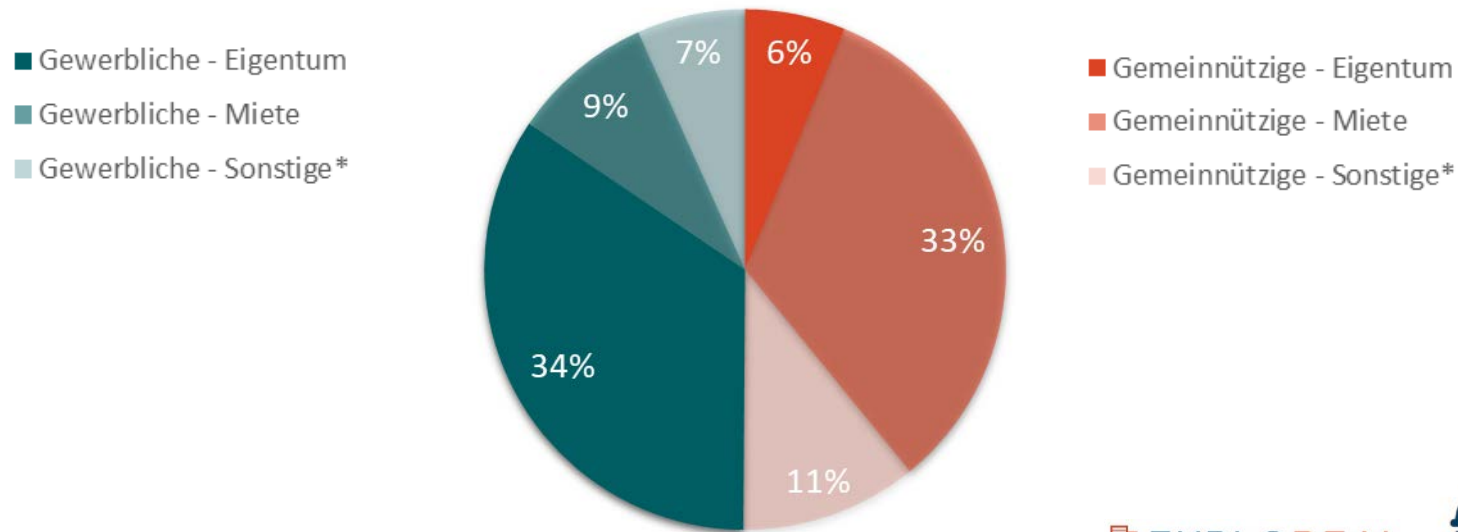


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019
in EXPLOREAL (n = 30.337), Stand 02.02.2021
* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.

Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Niederösterreich etwas weniger als die Hälfte der Neubauwohnungen. Der Anteil der gemeinnützigen ist höher (58%) als in Oberösterreich (50%), im letzten Jahr hat der Anteil der Gewerblichen von 36% auf 42% zugelegt.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Oberösterreich

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL

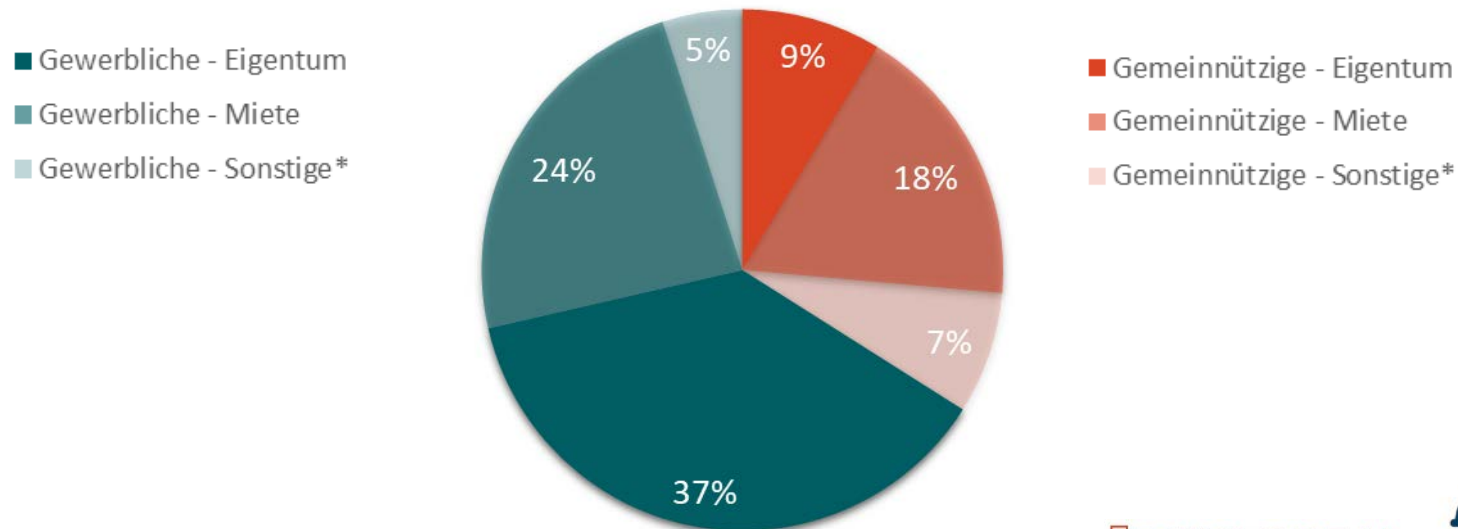


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019
in EXPLOREAL (n = 20.797), Stand 10.01.2021
* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.

Die gewerblichen Wohnbauträger errichten genau die Hälfte der Neubauwohnungen, davon überwiegend im Wohnungseigentum. Der Anteil der gemeinnützigen Mietwohnungen liegt bei einem Drittel des Gesamtmarktes.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Steiermark

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL



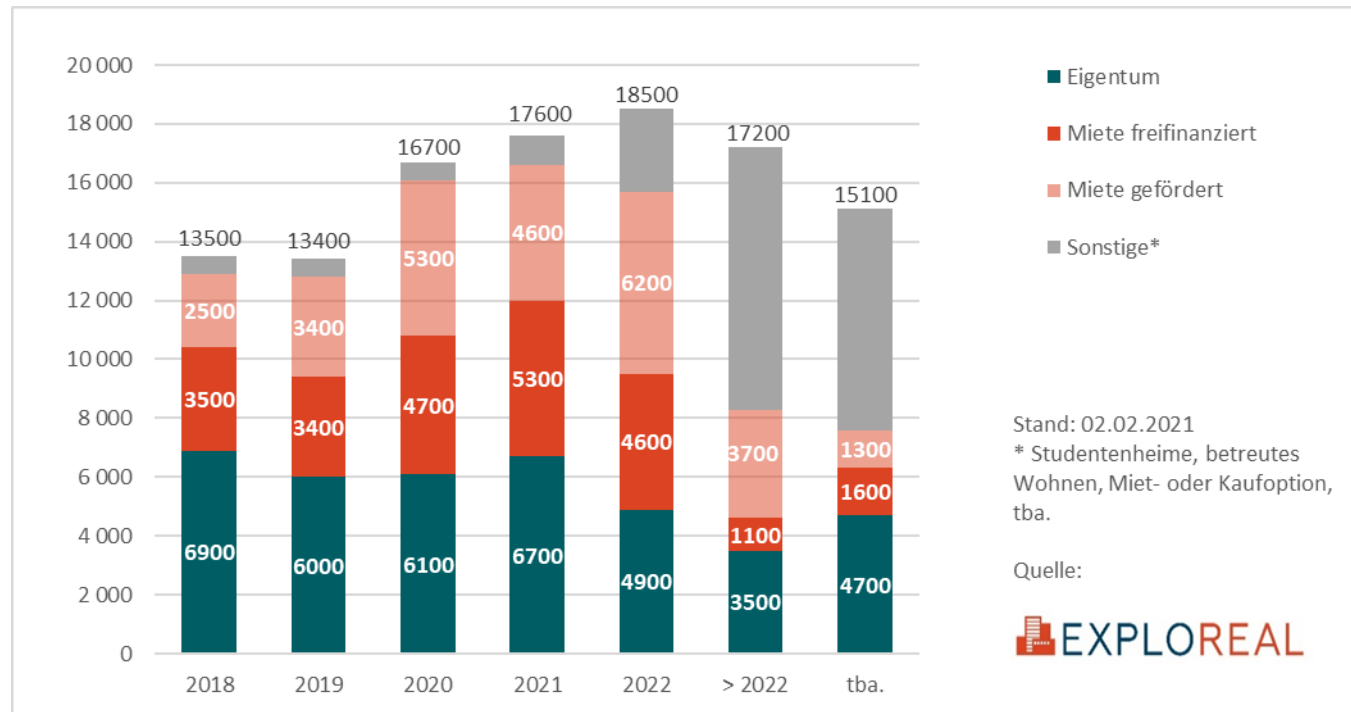
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019
in EXPLOREAL (n = 17.320)

* 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 – Wann wird wieviel gebaut? Wien

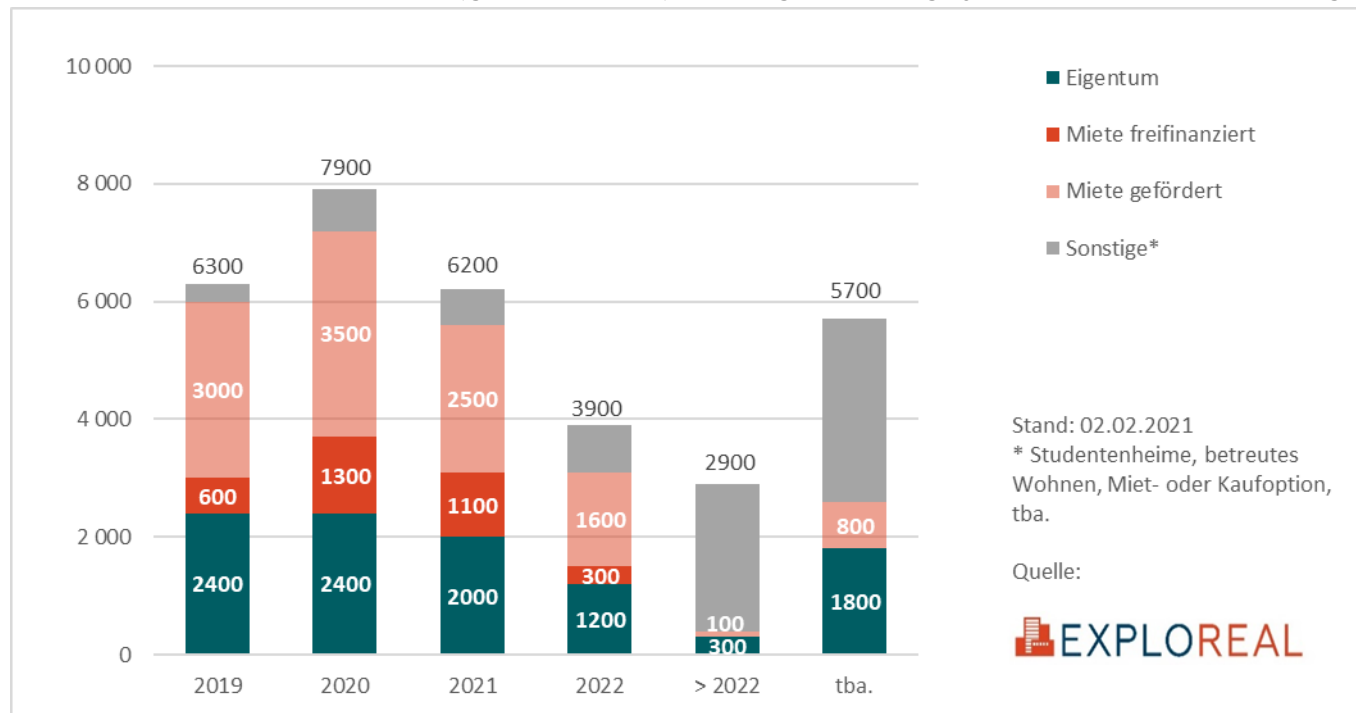
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



Im Vergleich zu Niederösterreich wird die hohe Neubauleistung auch 2021 und 2022 anhalten. Im Jahr 2021 wird mit einer Fertigstellung von rund 17.600 Wohneinheiten gerechnet, im Jahr 2022 sind es sogar über 18.000 Wohneinheiten. Der Trend des hohen Mietwohnungsanteils, sowohl im geförderten als auch im freifinanzierten Segment setzt sich weiter fort.

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

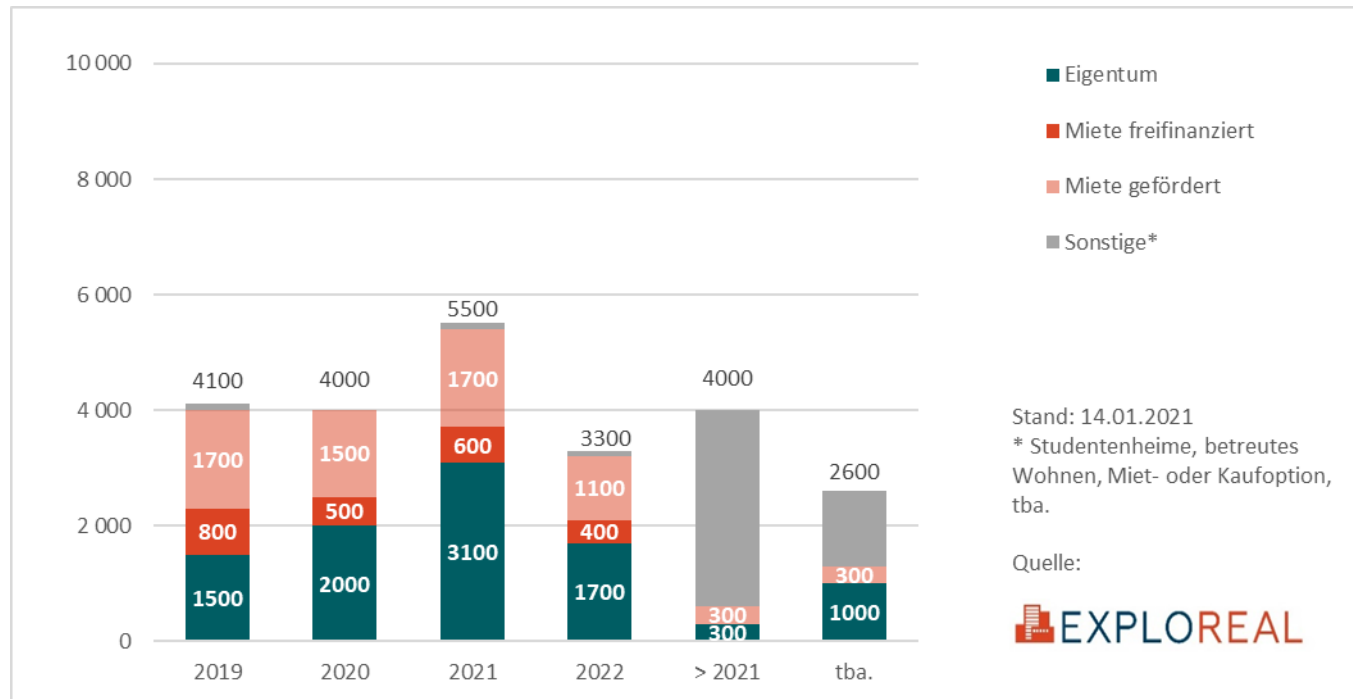
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



Im letzten Jahr war in Niederösterreich im Jahresvergleich mit 7.900 Wohneinheiten ein Rekordjahr zu verzeichnen. Im Jahr 2021 zeichnet sich ähnlich wie im Jahr 2019 rund 6.200 mit einer hohen Zahl an fertiggestellten Wohnungen ab. Das Segment der freifinanzierten Mietwohnungen hat seit 2019 deutlich zugenommen.

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

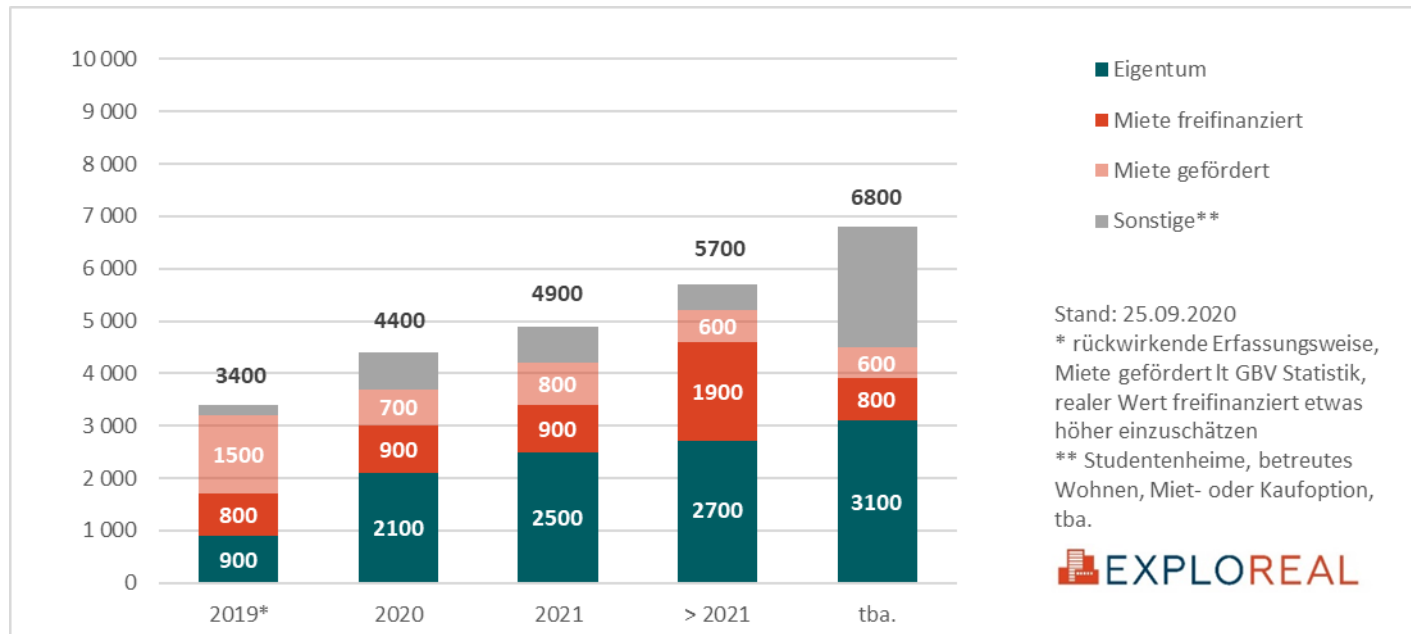
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Oberösterreich sind im Jahr 2021 mehr Fertigstellungen zu erwarten als in den letzten beiden Jahren. Der Anteil an geförderten Mieten bleibt annähernd konstant, während das Eigentumssegment deutlich zulegt. Für die Folgejahre sind über 7.000 Wohneinheiten in der Pipeline.

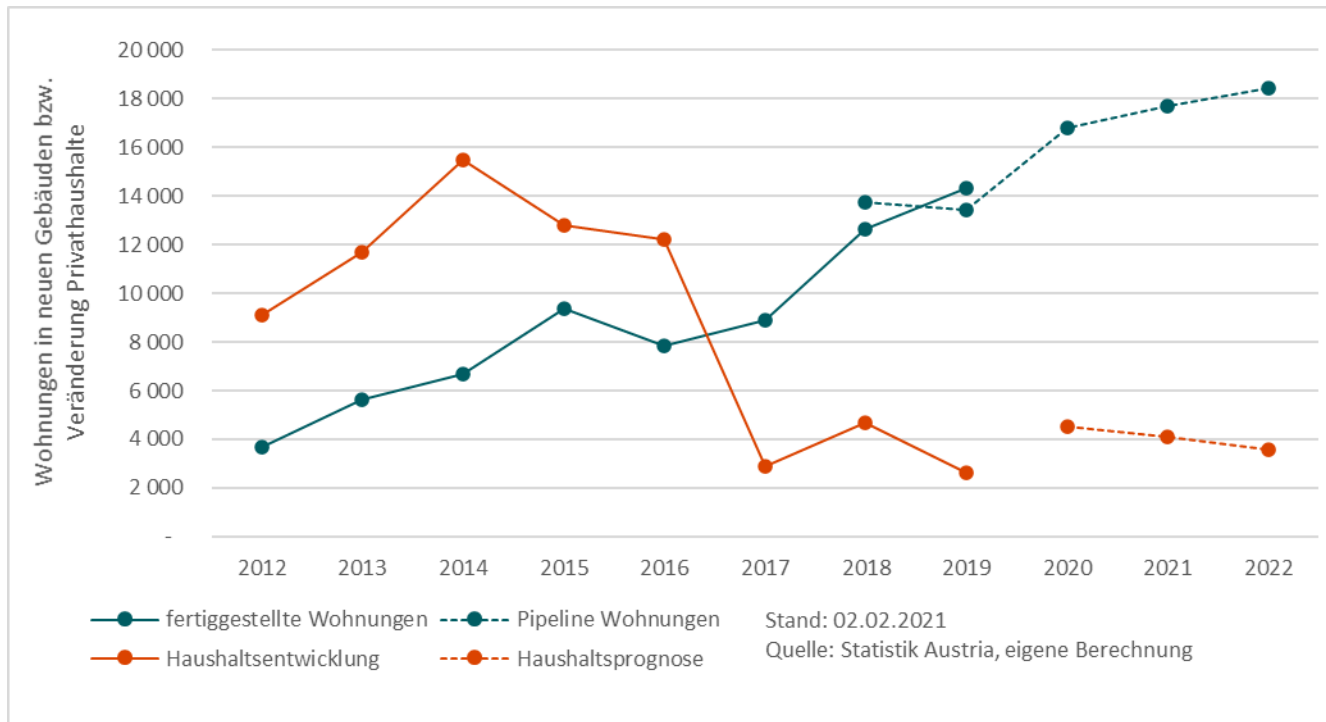
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Steiermark

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



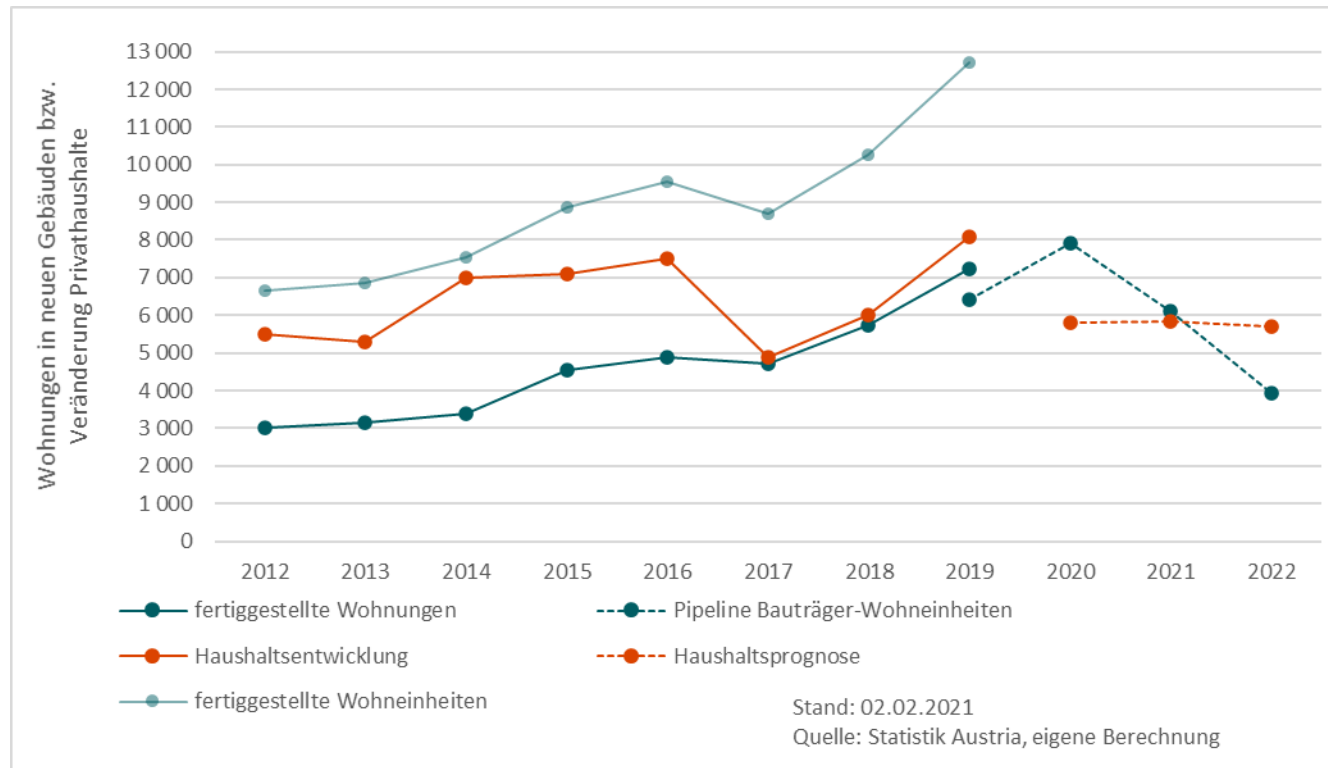
In der Steiermark sind im Jahr 2020 weniger Fertigstellungen zu verzeichnen als im kommenden Jahr. Für die Folgejahre sind über 12.000 Wohneinheiten in der Pipeline.

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? Niederösterreich



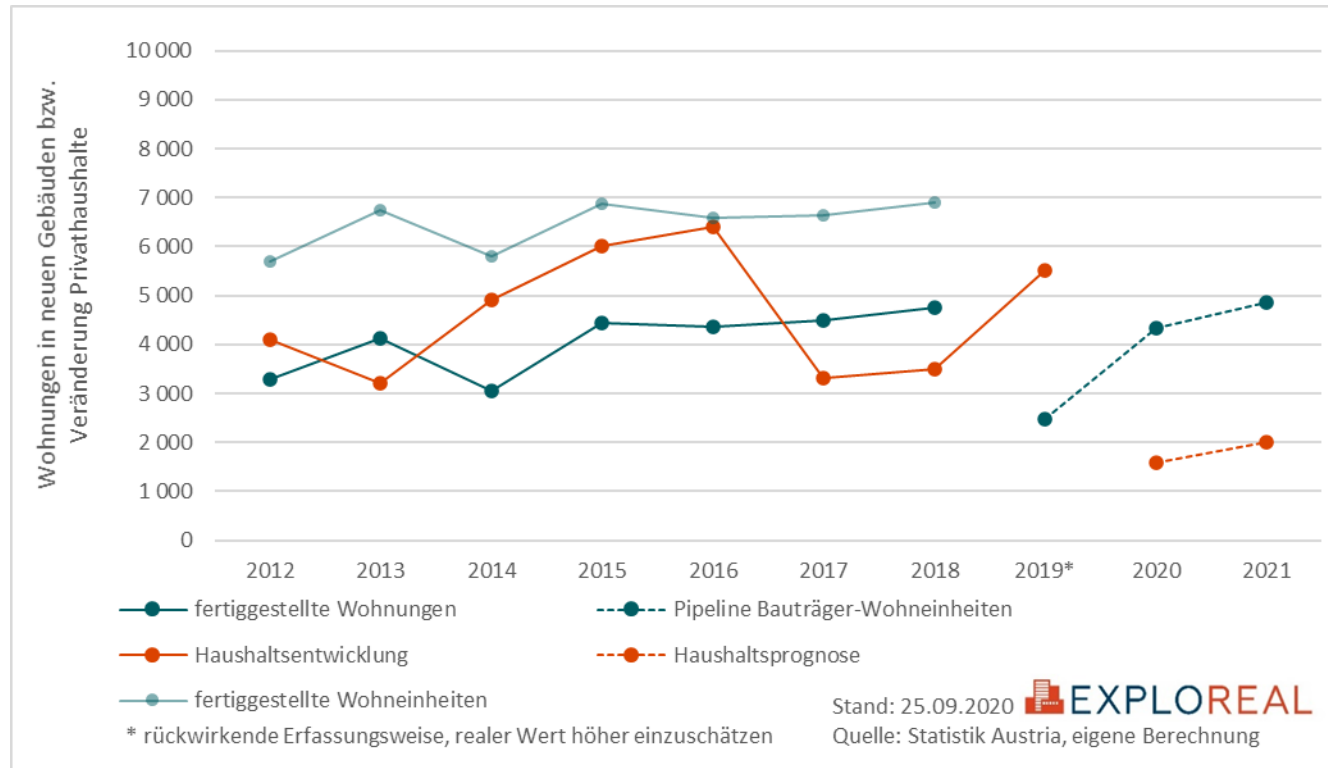
Das Angebot an Bauträger-Wohneinheiten hat im Jahr 2020 den prognostizierten Zuwachs an Haushalten übertroffen, 2021 werden beide etwa gleichauf liegen.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Oberösterreich



Im Vergleich zur Haushaltsentwicklung ist die Neubauleistung zwischen 2015 und 2018 in Oberösterreich deutlich angestiegen. Seitdem entspricht die Anzahl der neuen Wohnungen etwa dem Zuwachs an Haushalten, 2021 ist mit einem weiteren Anstieg des Angebotes gegenüber einem geringer werdenden Zuwachs der bevölkerungsgetriebenen Nachfrage zu rechnen.

Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Steiermark



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

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



		Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	Wohnungen	PKW-Stellplätze
Wien	Kaufpreis	480 000	559 000	527 000	363 000	24 000
	Anzahl	21	55	110	5 344	189
	Fläche (m²)	166	122	120	67	
Niederösterreich	Kaufpreis	432 500	359 000	379 900	291 550	17 500
	Anzahl	113	393	258	1 841	117
	Fläche (m²)	121	121	116	75	
Oberösterreich	Kaufpreis	389 500	389 000	396 100	274 000	21 900
	Anzahl	13	192	67	1 546	82
	Fläche (m²)	120	113	113	77	
Steiermark	Kaufpreis	295 900	334 048	296 500	220 158	18 000
	Anzahl	21	111	57	1 604	69
	Fläche (m²)	97	122	116	71	

Stand 02.02.2021

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

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Niederösterreich aktuell mit durchschnittlich 292.00 Euro etwas über jenem von Oberösterreich mit 274.000 Euro, obwohl die Wohnnutzfläche etwas kleiner ist, dafür sind Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Vergleich günstiger. Ein Bauträger-Haus liegt preislich mit durchschnittlich rund 430.000 Euro zwischen dem Preisniveau von Wien und Oberösterreich, ein Stellplatz wird mit 17.500 Euro vergleichsweise am günstigsten angeboten..

In Wien liegt der Preis für eine durchschnittlich 8 m² kleinere Eigentumswohnung um rund ein Fünftel höher als in Niederösterreich.

© **EXPLOREAL GMBH**

... DANKE!!