

## Immobilien- und Vermögenstreuhänder - Oberösterreich

# Aktuelle Studie zu Wohnbauprojekten in Niederösterreich präsentiert

WKÖ-Fachverband Immobilien und EXPLOREAL informieren über Nebausituation in Niederösterreich und ziehen Vergleich zu Wien

Eine aktuelle Studie zum Thema „Wohnbauprojekte in der Pipeline“ über die Wohnsituation in Niederösterreich präsentierten heute, Dienstag, der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ), in Zusammenarbeit mit EXPLOREAL in Wien. Im Fokus stand eine umfassende Auswertung anstehender Großprojekte in Niederösterreich, von denen wichtige Impulse in Hinblick auf den Wohnungsmarkt und die Bauwirtschaft ausgehen.

Die Ergebnisse der Baudatenbank schließen an die erste Studie über die Wohnbauprojekte in Wien vom November 2019 an. „Aufgrund der großen Resonanz - über die Immobilienwirtschaft hinaus - werden wir in den kommenden Monaten die Studie auf alle österreichischen Bundesländer ausweiten, um die jeweilige Wohnbausituation zu erheben und zu analysieren“, erklärt Gerald Gollenz, Fachverbandobmann-Stv. der WKÖ-Immobilien- und Vermögenstreuhänder, anlässlich der Präsentation. Denn die einzelnen Bundesländer zeigen eigene Charakteristika bei der Verteilung und Umsetzung der Wohnprojekte, wie auch die Studie Niederösterreich bestätigt.

### Über 1.000 Projekte in Niederösterreich ausgewertet

Um ein typisches Neubau-Bauträgerprojekt zu charakterisieren, wurden von EXPLOREAL über 1.000 Projekte in Niederösterreich mit über 30.000 Wohneinheiten ausgewertet. Rund 5.000 Wohneinheiten (überwiegend Wohnungen) wurden im Detail erfasst und analysiert. „Für uns ist es nicht nur als Interessenvertreter eine interessante Abbildung der Ist-Situation, wir können damit auch unsere Kundinnen und Kunden exakt über derzeitige Bauaktivitäten informieren“, erklärt Johannes Wild, Geschäftsführender Obmann der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Niederösterreich.

### Vergleich mit Wien: Projekte in NÖ kleiner, Wohneinheiten aber mit mehr Wohnfläche

Wie auch in der ersten Studie wurden die in der Pipeline befindlichen Projekte auf ein „typisches Durchschnittsprojekt“ heruntergebrochen. Im Vergleich zu Wien fällt auf, dass die Projekte von der Anzahl der Wohneinheiten her deutlich kleiner sind, mehr Wohnfläche und PKW-Stellplätze aufweisen und die Wohnungen über einen hohen Terrassen-/Gartenanteil verfügen. Durchschnittlich umfasst jedes Bauprojekt 25 Wohnungen, diese haben im Median 76,5 Quadratmeter Wohnnutzfläche, 11,7 Prozent Freifläche (Loggia/Balkon/Terrasse) und 1,62 PKW-Stellplätze, rund doppelt so viel wie in Wien (0,81 PKW-Stellplätze/Wohnung).

„In Wien sind ca. 50 Prozent der neu gebauten Einheiten 1-2 Zimmerwohnungen und lediglich 15 Prozent haben vier Zimmer und mehr. In Niederösterreich ist die Anzahl der großen Wohnungen - mit vier oder mehr Zimmern - doppelt so hoch“, sagt Michael Pisecky, Wiener Fachgruppenobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. Dies sei vor allem dem hohen Prozentsatz an Ein- und Zweipersonenhaushalten in Wien geschuldet, aber auch dem höheren Quadratmeterpreis, weshalb die Wohnungen kleiner sind, um leistbar zu bleiben. „Der Anteil an Eigennutzern,

die für die Familie die Wohnung im Eigentum erwerben, ist in Niederösterreich erwartungsgemäß höher als in Wien“, erklärt Pisecky. Ähnlich hoch zeigt sich der prozentuelle Anteil der Wohneinheiten mit Freiflächen in beiden Bundesländern: 97 Prozent sind es in Niederösterreich, immerhin 91 Prozent in der Großstadt Wien.

### **In NÖ dominieren gemeinnützige Bauträger mit rund 64 Prozent der Wohnbauten**

Bei den Aktivitäten der gewerblichen und gemeinnützigen Bauträger gibt es einen auffälligen Unterschied zwischen den beiden Bundesländern. Alexander Bosak, Mitbegründer und Geschäftsführer von EXPLOREAL: „Während in Wien die gewerblichen Bauträger dominieren, sind es in Niederösterreich die Gemeinnützigen. In Niederösterreich errichten die gemeinnützigen Bauträger 64 Prozent der Wohnbauten, die freifinanzierten Projekte betragen 36 Prozent. In der Bundeshauptstadt werden nur 33 Prozent der Wohnbauprojekte von gemeinnützigen Bauträgern gebaut, die gewerblichen Wohnbauträger zeichnen für rund zwei Drittel der neuen Wohneinheiten verantwortlich. „Je größer die Nähe zu Wien und den regionalen Ballungsräumen, desto höher ist der Anteil der gewerblichen Bauträger“, analysiert Bosak die regionalen Unterschiede bei der Bautätigkeit. Matthias Grosse, Mitbegründer und Geschäftsführer der EXPLOREAL GmbH, konkretisiert: „Ein überproportional großer Anteil der gewerblichen Bauträger ist - im Verhältnis zur Gesamtverteilung - daher in den Bezirken Mödling, St. Pölten/Stadt, Korneuburg, Tulln, Baden und Krems festzustellen.“

Die größte Bautätigkeit in Niederösterreich findet prinzipiell in den - an Wien verkehrstechnisch gut angebundenen - Städten statt. Die meisten Projekte sind seit April 2019 im Industrieviertel (172 Projekte) und Mostviertel (135 Projekte) in die Vermarktung gekommen. Regionale Schlusslichter waren das Weinviertel mit 92 Projekten und das Waldviertel mit 50 Projekten.

Die Präsentation der Studie steht zum [Download](#) zur Verfügung.

Über EXPLOREAL:

EXPLOREAL wurde 2018 gegründet. Die Bauträgerdatenbank erfasst und aktualisiert derzeit flächendeckend Neubauprojekte in Wien und Niederösterreich ab 5 Wohneinheiten. Dabei wird der ganze Projektentwicklungs-Prozess vom Ankauf der Liegenschaft bis zur Verwertung der letzten Wohnung abgebildet. Mit fundierten Informationen zum Grundkostenanteil, zu den Mitbewerbern, zu aktuellen Preisen, über die nachgefragtesten Wohnungen und die Käuferherkunft der Zielgruppen.

Rückfragehinweis:

Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder – 0590900-5522 oder [immobilienwirtschaft@wko.at](mailto:immobilienwirtschaft@wko.at)

EXPLOREAL GMBH

Marc-Aurel-Straße 12

1010 Wien

Mobil +43 664 503 62 23 Bosak

Mobil +43 676 91 14 098 Grosse

Internet [www.exploreal.at](http://www.exploreal.at)