

Immobilien- und Vermögenstrehänder - Steiermark

Wo wird neu gebaut? Bauträgerdatenbank liefert aktuelle Daten zu Wohnbauprojekten in der Steiermark und im Burgenland

WKÖ-Fachverband Immobilienwirtschaft und Exploreal präsentieren aktuelle Zahlen – wertvolle Orientierung und Vergleichsbasis

Die Neubausituation in der Steiermark und im Burgenland sind Gegenstand einer brandneuen Erhebung. Die Ergebnisse haben der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstrehänder in der Wirtschaftskammer Österreich (WKÖ) und das Immobilienresearch-Unternehmen Exploreal heute, Dienstag, vorgestellt. Damit widmet sich die Bauträgerdatenbank-Studie nach Wien und Niederösterreich den nächsten beiden Bundesländern. „Nach der Präsentation der Ergebnisse aus Wien und Niederösterreich haben wir festgestellt, dass diese beiden Studien nicht nur innerhalb der Branche auf große Resonanz gestoßen sind. Deshalb folgen jetzt die Bundesländer Steiermark und Burgenland“, sagt Gerald Gollenz, Vize-Obmann des Fachverbandes Immobilien- und Vermögenstrehänder in der WKÖ und Obmann der Fachgruppe in der WK Steiermark.

„Die detaillierten Ergebnisse sind für die Bauträger in den einzelnen Bundesländern von enormem Vorteil“, meint Alexander Bosak, Mitbegründer und Geschäftsführer von Exploreal: „Durch die Informationsvielfalt zur Nachfragesituation können Bauträger ihre Projekte entsprechend anpassen. Damit kommen auch wirklich jene Wohnungen auf den Markt, die tatsächlich gebraucht werden.“

Exploreal ist auf die Analyse von Immobiliendaten spezialisiert und wurde 2018 gegründet. Die Bauträgerdatenbank von Exploreal erfasst und aktualisiert derzeit flächendeckend Neubauprojekte in Wien, Niederösterreich, Burgenland und der Steiermark ab fünf Wohneinheiten. Dabei wird der ganze Projektentwicklungs-Prozess vom Ankauf der Liegenschaft bis zur Verwertung der letzten Wohnung abgebildet. Inkludiert sind dabei fundierte Informationen u.a. über die nachgefragtesten Wohnungen sowie zu aktuellen Preisen bis hin zum Grundkostenanteil.

So sieht das typische Bauträgerprojekt im Burgenland aus

Um ein typisches Neubau-Bauträgerobjekt zu charakterisieren, wurden im Burgenland 200 Projekte mit rund 3000 Wohneinheiten ausgewertet. Demnach umfasst das durchschnittliche Wohnprojekt im Burgenland 16 Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von im Durchschnitt 69 Quadratmetern. 87 Prozent der Wohneinheiten weisen Freiflächen wie Gärten, Loggien, Balkone oder Terrassen auf. 81 Prozent der Wohneinheiten sind Wohnungen. „Mit 17 Prozent Doppel- und Reihenhäusern weist das Burgenland bei Neubauprojekten von Bauträgern die meisten Häuser auf“, weiß Ludwig Bresich, Obmann der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstrehänder in der WK Burgenland.

Das typische Bauträgerprojekt in der Steiermark

In der Steiermark beträgt der Anteil an Häusern (Reihen-/Doppelhaus-Projekte) bei Neubauprojekten von Bauträgern lediglich zwei Prozent. Ein typisches steirisches Wohnbauprojekt stellt sich bei 600 ausgewerteten Projekten mit insgesamt rund 24.000 Wohneinheiten folgendermaßen dar: 38 Wohneinheiten gibt es pro Projekt, die Wohnnutzfläche liegt im Durchschnitt bei 62,1 Quadratmetern. 94 Prozent der einzelnen Wohnungen haben Freiflächen mit einer durchschnittlichen Größe von 11,2 Quadratmetern. Auffällig ist der geringe Anteil an Loggias, aber ein hoher an Balkon und Garten.

Im Vergleich zum Bestand an Wohnungen finden die meisten Aktivitäten in Graz bzw. Graz-Umgebung statt, erst weit abgeschlagen folgen die anderen steirischen Regionen. „Eine große Herausforderung wird der Ausgleich zwischen urbanen Lebensräumen und ländlichen Regionen sein“, bekräftigt der steirische Branchensprecher der Immobilienwirtschaft, Gerald Gollenz, einmal mehr: „Die Studie zeigt das ganz deutlich.“

Das Burgenland und die Steiermark im Vergleich zu Wien

Interessant ist der Vergleich der beiden Bundesländer mit Wien. In der Kategorie „Wohneinheiten pro Großprojekt“ weist das Burgenland mit 16 Wohneinheiten pro Groß-Projekt erwartungsgemäß den geringsten Wert auf. Im Vergleich zu Wien entspricht das nur knapp einem Viertel. In der Bundeshauptstadt werden im Durchschnitt 60 Wohneinheiten pro Projekt errichtet. In der Steiermark sind es 38.

Ein großer Unterschied zwischen den einzelnen Bundesländern liegt im Engagement der gemeinnützigen und der gewerblichen Bauträger: Im Burgenland werden 84 Prozent der Wohnbauten (Eigentum und Miete) von gemeinnützigen Bauträgern errichtet. In Niederösterreich sind es immerhin noch 64 Prozent, in der Steiermark nur noch 34 Prozent, in Wien lediglich 33 Prozent. Dazu meint Michael Pisecky, Obmann der Fachgruppe in der WK Wien: „Im Burgenland und in Niederösterreich haben die gewerblichen Bauträger keinen Zugang zur Wohnbauförderung.“

Die günstigsten und die teuersten Wohnungen

Die günstigsten Wohnungen gibt es derzeit in der Steiermark mit einem Durchschnittspreis von 213.400 Euro, danach folgt das Burgenland mit 274.350 Euro und schließlich – erwartungsgemäß – Wien mit einem durchschnittlichen Preis von 363.000 Euro. „Im Burgenland sind die wenigen zum Eigentumserwerb angebotenen Wohnungen kleiner, aber teurer als in der Steiermark“, erläutert Exploreal-Experte Matthias Grosse.

Zu viel Wohnbau könnte auf zu wenig Nachfrage treffen

Interessant auch der Vergleich nach dem Jahr der Fertigstellung: Diesbezüglich sind 2020 und 2021 für Wien die stärksten Jahre, während im Burgenland das heurige Jahr herausragt und die Wohnbautätigkeit 2021 schon wieder abebbt. Die Steiermark hingegen zeigt ein aufsteigendes Bild von 2020, 2021 und darüber hinaus. „Ähnlich wie in Wien übersteigt auch in der Steiermark das Angebot von Bauträger-Wohneinheiten die prognostizierte Haushaltsentwicklung“, sagt Fachverbandsobmann-Stellvertreter und Fachgruppe Steiermark-Obmann Gerald Gollenz. Und weiter: „Im Burgenland hingegen sehen wir ein ausgewogeneres Verhältnis.“

Die meisten Projekte in der Steiermark werden in Graz und Umgebung errichtet, in Burgenland ist es die Region Eisenstadt, gefolgt von Neusiedl am See. Das zeigt sich auch an den Projekten, die sich derzeit in Vermarktung befinden: In Nordburgenland sind es fast doppelt so viele wie im Mittel- und Südburgenland. Die hohe Nachfrage im Norden hat auch die Preise für Grundstücke angefacht.

Gesetzesnovelle im Burgenland – Branchensprecher Bresich appelliert: „Besser langfristige anstatt punktueller Lösungen finden“

Daher plant die burgenländische Landesregierung rund ein Jahr nach dem Beschluss für ein neues Raumplanungsgesetz nun eine Novelle. Ziel sei es, ein Explodieren der Grundstückspreise zu verhindern, finanzierbares Bauen zu ermöglichen und so auch Abwanderung hintanzuhalten.

Die geplante Gesetzesnovelle hat drei Schwerpunkte: Einer davon ist die geplante Widmungsabgabe für Bauland, der zweite Aspekt ist eine Preisregulierung, und im dritten Schwerpunkt soll es Gemeinden erlaubt werden, eine Art Vorkaufsrecht für ihre Bürgerinnen und Bürger durchzusetzen. Ludwig Bresich, Fachgruppenobmann in der WK Burgenland, zweifelt an der Sinnhaftigkeit der Novelle: „Eine Preisregulierung hat noch nie etwas Positives gebracht, sondern eher das Gegenteil des gewünschten Zieles bewirkt.“ Bresich weiter: „Es wäre sinnvoll, die Raumordnung und Raumplanung grundsätzlich zu überdenken und langfristige Lösungen zu finden, nicht punktuelle.“

Der burgenländische Fachgruppenobmann meint, dass die einzelnen Gemeinden oftmals mit der Planung überfordert sind und grundlegende Konzepte fehlen, in welchen Gebieten und Lagen Wohnen oder Gewerbe angesiedelt werden sollen. „Die Verantwortlichen wissen oftmals nicht, wie sie vorgehen sollen, es braucht vernünftige Planung in den jeweiligen Gemeinden“, so Bresich. Der Fachgruppenobmann bietet kompetente Hilfe an: „Die Expertinnen und Experten des WKÖ-Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder können mit ihrer langjährigen Erfahrung den einzelnen Gemeinden bei der Erstellung sinnvoller und tragfähiger zukünftiger Konzepte Unterstützung in der Beratung leisten.“

Die gesamte [Präsentation](#) zur aktuellen Studie „Wohnbauprojekte in der Steiermark und im Burgenland - Auswertung der Bauträgerdatenbank“ steht unter hier zum Download zur Verfügung.

Über EXPLOREAL:

EXPLOREAL wurde 2018 gegründet. Die Baurägerdatenbank erfasst und aktualisiert derzeit flächendeckend Neubauprojekte in Wien, Niederösterreich, Burgenland und Steiermark 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.

Kooperationspartner:

Wir bedanken uns sehr herzlich für die Umsetzung dieses Projekt bei unseren Kooperationspartnern Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG und dem Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV.

Rückfragehinweis:

Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder – 0590900-5522 oder immobilienwirtschaft@wko.at