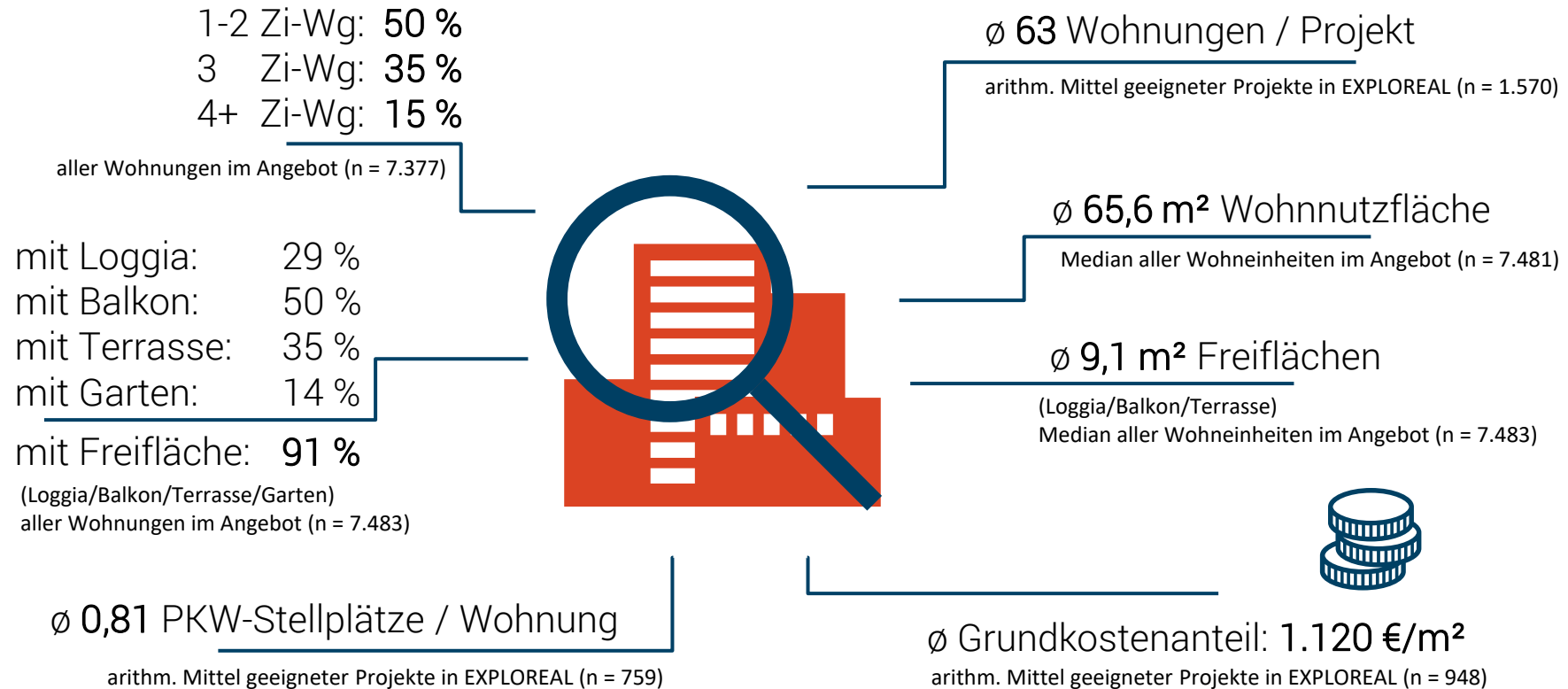


# Wohnbauprojekte in der Pipeline Niederösterreich im Vergleich zu Wien

Mag. Alexander Bosak, MRICS  
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer  
EXPLOREAL GMBH

# Das „gläserne“ Projekt – Wien

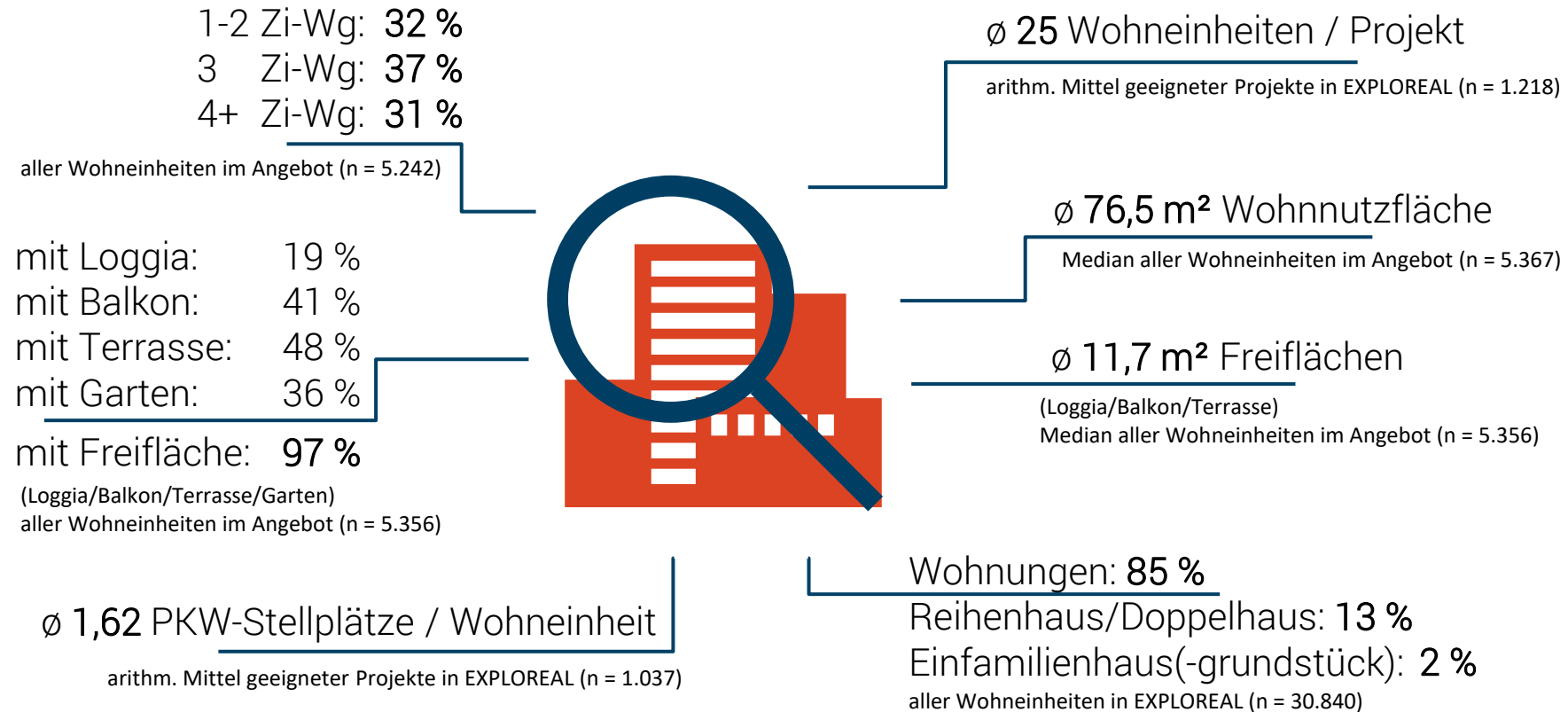


Die neue Datentransparenz bringt das „gläserne“ Projekt. Verdichtet man die Daten auf „das typische Durchschnittsprojekt“ gewinnt man einen ersten Eindruck, was in Wien derzeit geplant, gebaut und angeboten wird.

Gegenüber dem Datenstand von Oktober 2019 werden die Projekte kleiner, die PKW-Stellplätze gehen leicht zurück, die Freiflächen gewinnen weiter an Bedeutung.

Datenstand: 10.05.2020

# Das „gläserne“ Projekt – Niederösterreich



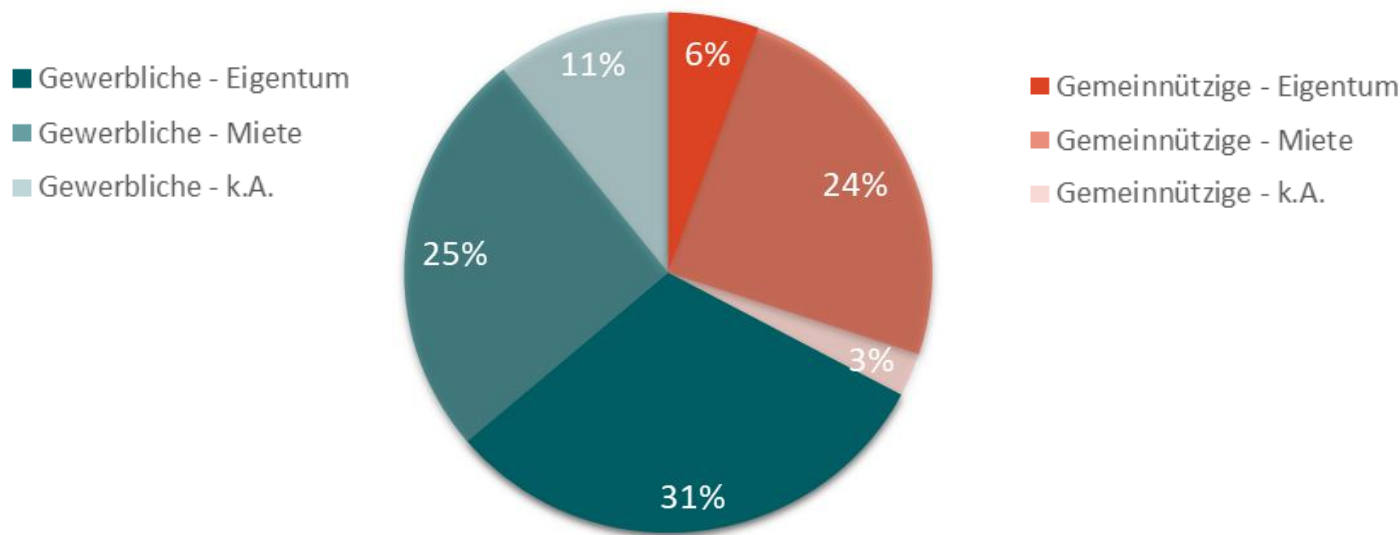
Um ein typisches Neubau-Bauträgerprojekt zu charakterisieren wurden über 1.000 Projekte in Niederösterreich mit über 30.000 Wohneinheiten ausgewertet. Rund 5.000 Wohneinheiten (überwiegend Wohnungen) wurden im Detail erfasst und analysiert.

Speziell im Vergleich mit Wien fällt auf, dass die Projekte mit durchschnittlich 25 Wohneinheiten deutlich kleiner sind, über einen sehr hohen Terrassen-/Gartenanteil verfügen, deutlich mehr Wohnfläche und PKW-Stellplätze aufweisen.

Datenstand: 10.05.2020

# Das „gläserne“ Projekt – Wien

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



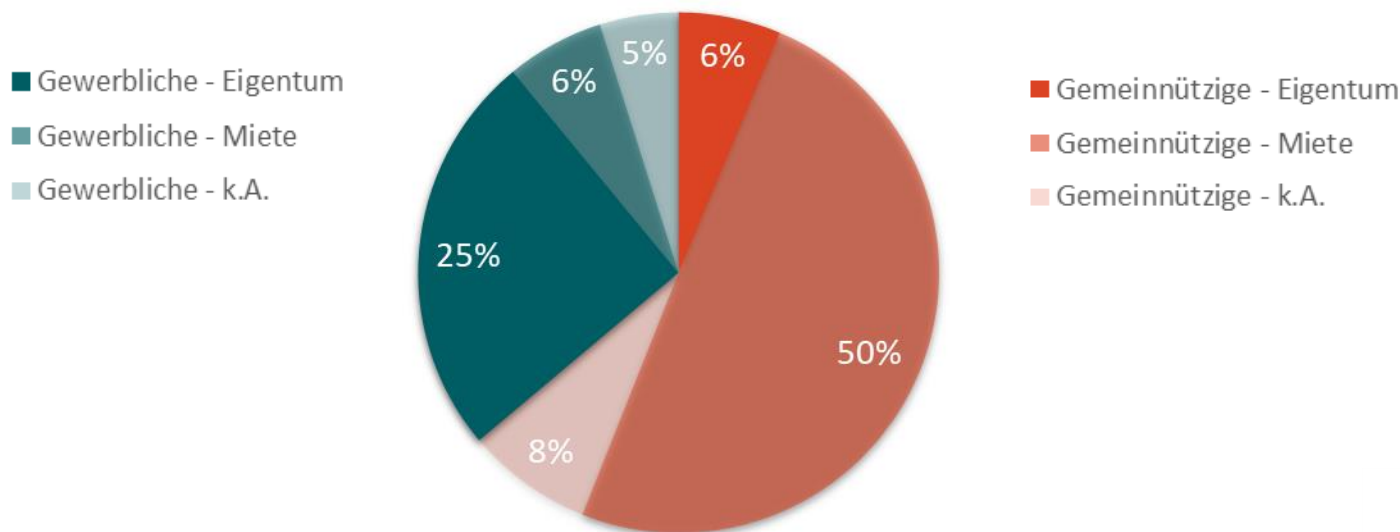
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2018  
in EXPLOREAL (n = 81.298)



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

# Das „gläserne“ Projekt – Niederösterreich

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



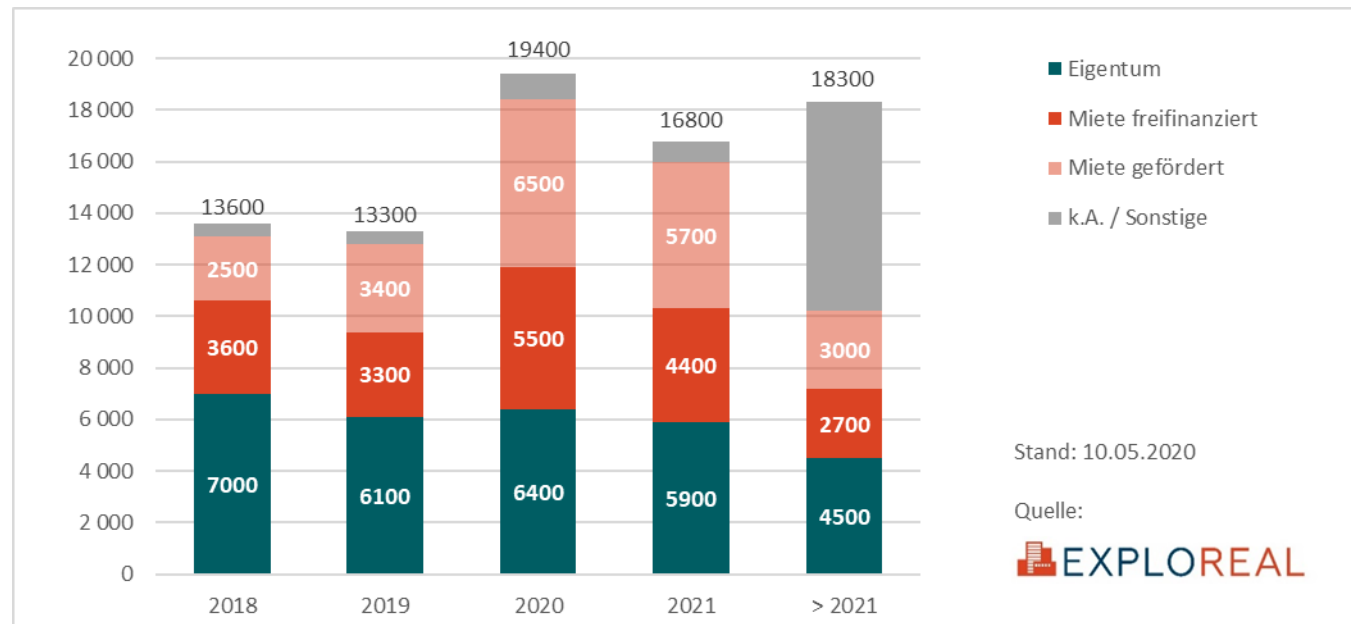
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2018  
in EXPLOREAL (n = 23.127)



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten weniger als die Hälfte der neuen Wohneinheiten und davon überwiegend im Wohnungseigentum.

# Das „gläserne“ Projekt – für wen wird gebaut? Wien

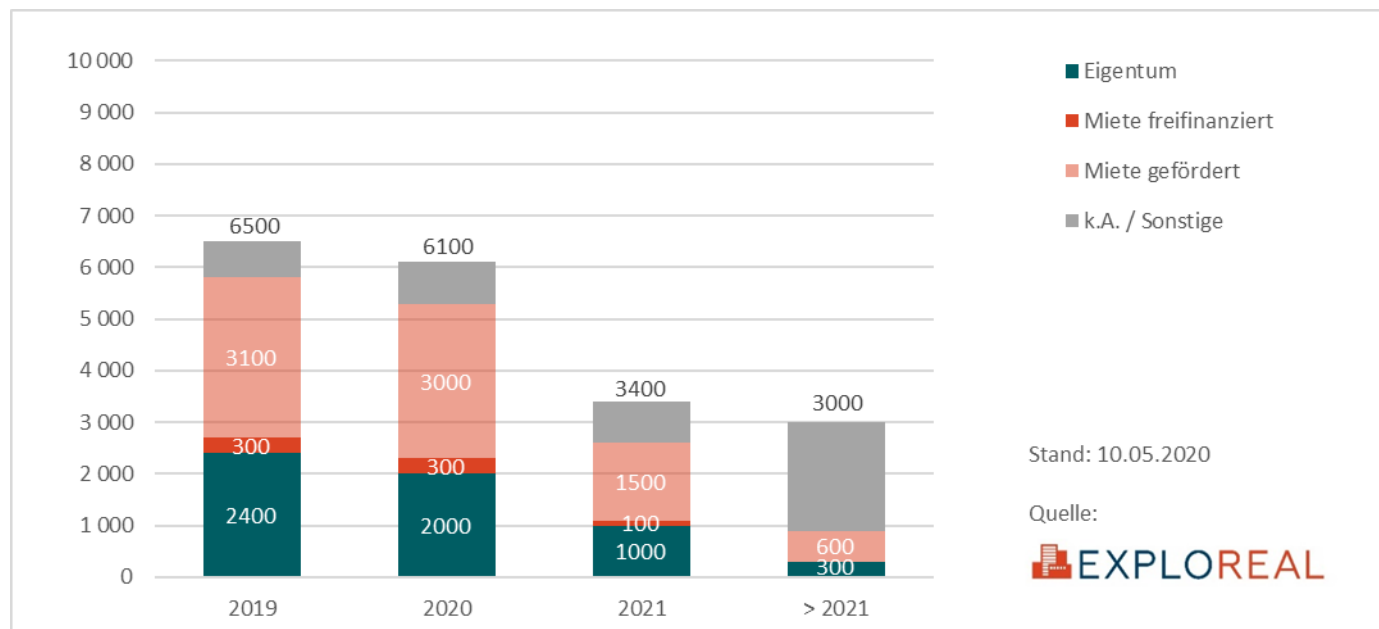
Bauträger-Wohnungen nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



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.

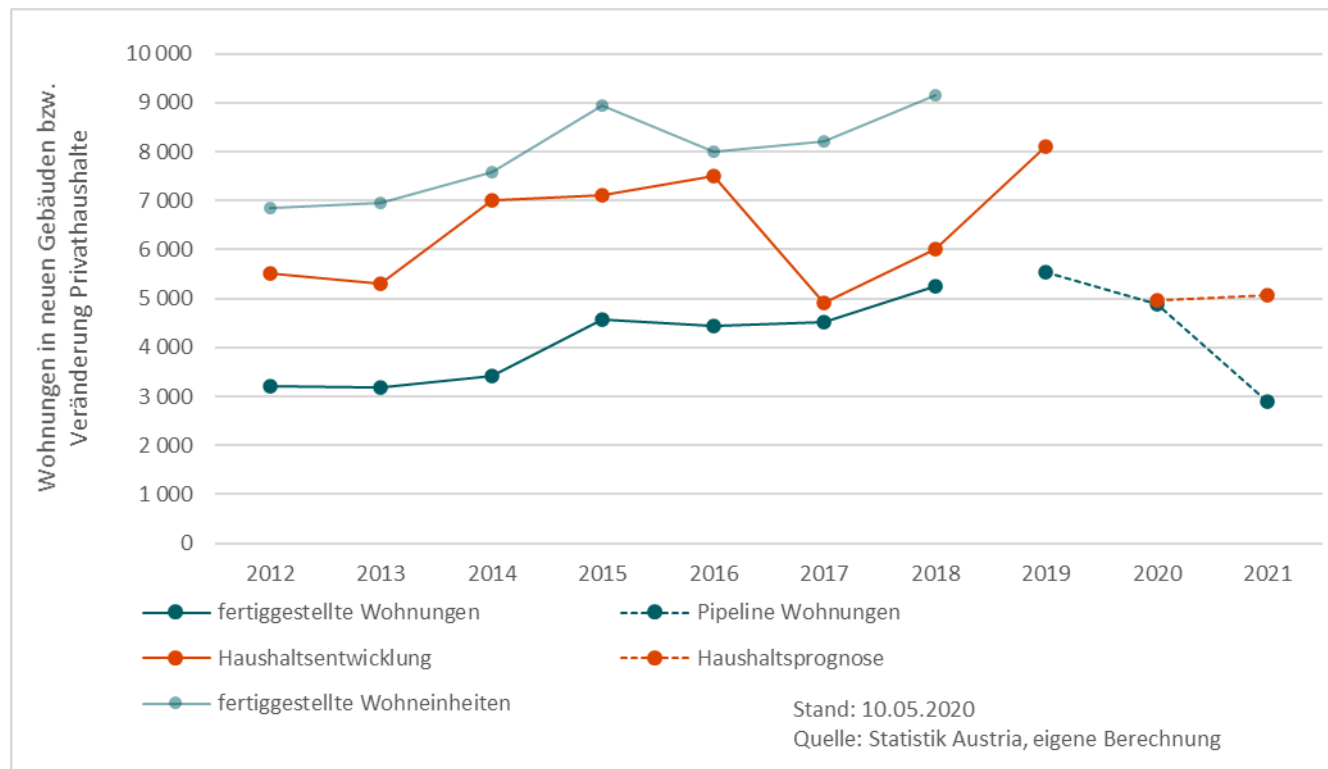
# Das „gläserne“ Projekt – für wen wird gebaut? Niederösterreich

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Niederösterreich sind die Fertigstellungen im Jahr 2020 voraussichtlich leicht rückläufig. Für die Folgejahre sind noch wenige Wohnbauprojekte konkret in der Pipeline. Es werden überwiegend Mietwohnungen fertiggestellt, die gefördert errichteten Wohnungen dominieren.

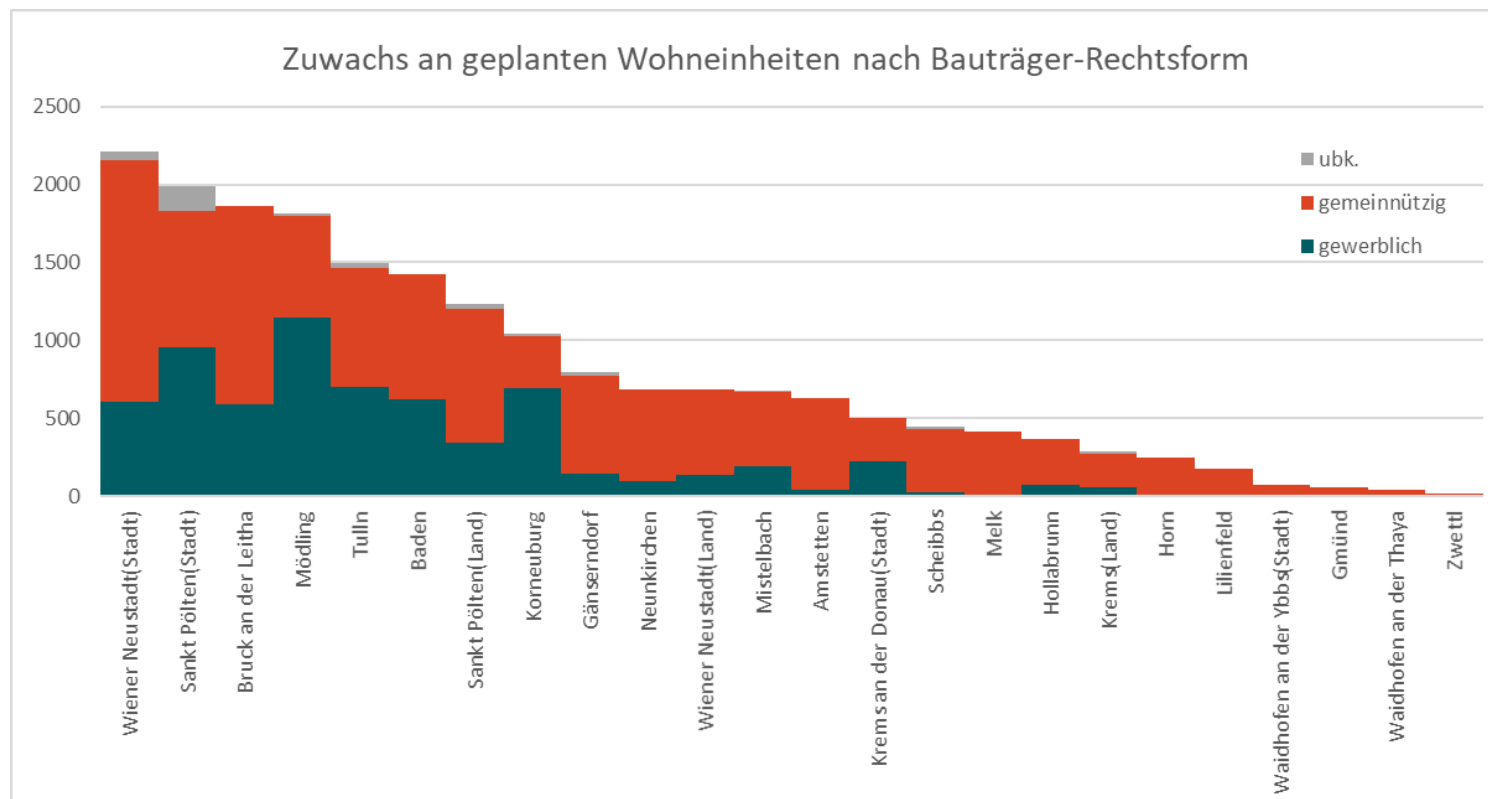
# Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel?



Nachdem in den Jahren 2012 bis 2016 die Haushaltsentwicklung deutlich über der Anzahl an fertiggestellten Wohnungen lag, hat sich dieser Mangel an Wohnungsangeboten in den letzten Jahren deutlich reduziert. Freilich wird die Wohnraumbedarf in Niederösterreich auch durch andere Wohnformen wie insbesondere Einfamilienhäuser gedeckt. Im Jahr 2019 sind zwar über 8.000 Haushalte hinzugekommen, aber auch die fertiggestellten Wohneinheiten haben deutlich zugelegt. Die aktuelle Bevölkerungsprognose lässt einen geringen Haushaltszuwachs erwarten. Die Nachfrage dürfte im Jahr 2020 gut gedeckt werden können, ein Nachholbedarf aus der Vergangenheit bleibt jedoch in Niederösterreich noch länger bestehen.



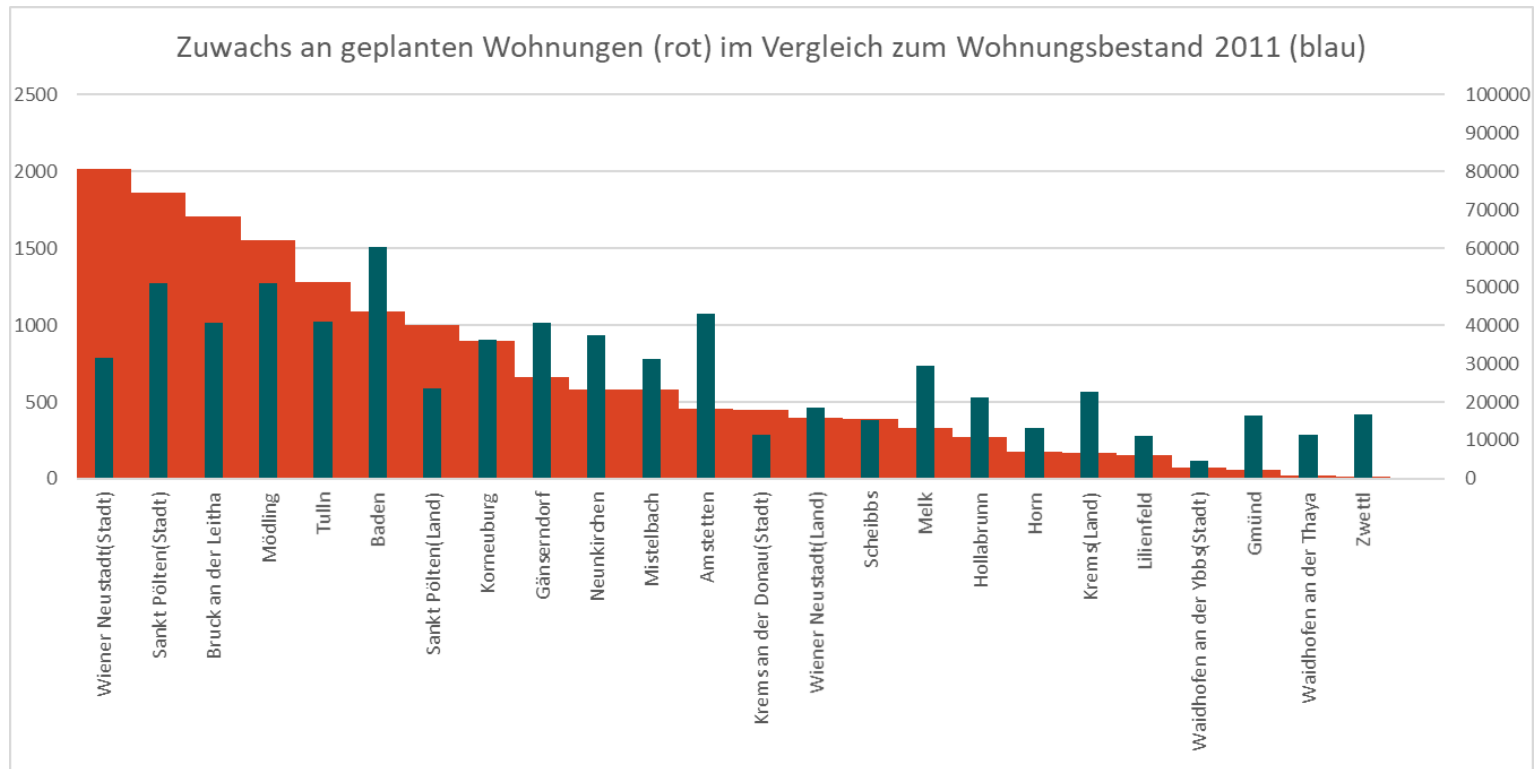
# Wo wird gebaut?



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten ab 2019  
in EXPLOREAL (n = 19.177)

Ein überproportionaler Anteil der gewerblichen Bauträger im Verhältnis zur Gesamtverteilung ist in den Bezirken Mödling, St. Pölten/Stadt, Korneuburg, Tulln, Baden und Krems festzustellen.

# Wo wird gebaut?



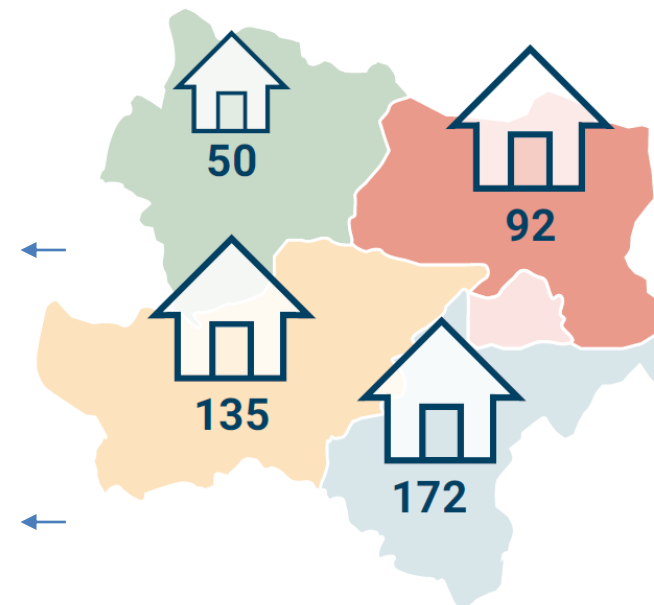
aller fertiggestellter und geplanter Wohnungen ab 2019  
in EXPLOREAL (n = 16.182)

Die meisten Wohnungen werden im Verhältnis zum jeweiligen Wohnungsbestand in Wiener Neustadt, Sankt Pölten, Bruck an der Leitha und Krems errichtet.

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

Bezirk	Projekte	Whg.	ø*	Bezirk	Projekte	Whg.	ø*
Amstetten	19	184	1,6	Mistelbach	24	365	4,8
Baden	30	709	4,9	Mödling	34	589	5,0
Bruck (Leitha)	19	512	5,0	Neunkirchen	23	458	5,3
Gänserndorf	19	310	3,0	St Pölten (Land)	40	608	5,6
Gmünd	6	56	1,5	St Pölten (Stadt)	19	683	12,4
Hollabrunn	12	197	3,9	Scheibbs	15	174	4,2
Horn	12	175	5,6	Tulln	51	792	7,6
Korneuburg	33	429	4,7	Waidhofen (Thaya)	6	19	0,7
Krems (Land)	16	143	2,5	Waidhofen (Ybbs)	1	26	2,3
Krems (Donau)	11	308	12,4	Wr Neustadt (Land)	19	226	2,9
Lilienfeld	5	102	4,0	Wr Neustadt (Stadt)	20	841	18,6
Melk	18	255	2,9				

\* Anz Wohnung pro 1000 Einwohner



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab April 2019  
 in EXPLOREAL (n = 8.089 Wohnungen). Einwohner lt Statistik Austria 2019

Die meisten Projekte sind seit April 2019 im Industrieviertel, gefolgt vom Mostviertel, in die Vermarktung gekommen. Bezogen auf die Bevölkerung pro 1000 Einwohner sind die meisten Wohnungen in den Bezirken Wiener Neustadt/Stadt, St. Pölten/Stadt und Krems/Stadt auf dem Wohnungsmarkt platziert worden.

# Wichtigste Kennzahlen in Niederösterreich

Wohneinheiten aktuell im Angebot



**Einfamilienhäuser**

**Doppelhaushälften**

**Reihenhäuser**

**Wohnungen**

**PKW-Stellplätze**

<b>Kaufpreis</b>	€ 415.631	€ 347.800	€ 370.567	€ 271.170	€ 14.900
<b>Anzahl</b>	70	248	203	1699	74
<b>Fläche</b>	134	120	117	74	

vgl. Wien:

€ 344.900  
5144  
67 m<sup>2</sup>

€ 25.000  
139

Stand 10.05.2020

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

Aktuell sind 2220 Wohneinheiten im Eigentum zu erwerben. Die durchschnittliche Wohnungsgröße von Eigentumswohnungen beträgt 74 m<sup>2</sup>, während Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit 117 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> nahezu gleich groß angeboten werden. Im Vergleich zu Wien sind die aktuell angebotenen Wohnungen im Durchschnitt um rund 74.000 Euro in Niederösterreich günstiger und um 7 m<sup>2</sup> größer.

© **EXPLOREAL GMBH**

---

... DANKE!!

Zusammengestellt für WKÖ

Rascher. Besser. Fundierter. Entscheiden