

Wohnbauprojekte in der Pipeline Burgenland

Mag. Alexander Bosak, MRICS

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Burgenland

1-2 Zi-Wg: 41 %
3 Zi-Wg: 29 %
4+ Zi-Wg: 30 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.051)

mit Loggia: 47 %
mit Balkon: 31 %
mit Terrasse: 64 %
mit Garten: 40 %
mit Freifläche: 99 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.092)

Wohnungen: 70 %
Reihen-/Doppelhaus: 27 %
Einfamilienhaus: 3 %
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 2.582)
Vergleich Ferienwohnungen (n = 6)



Ø 14 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 191)

Ø 74,6 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.092)

Ø 12,4 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.092)

Ø 1,73 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 194)

Ø Grundkostenanteil: 526 €/m²

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 21)

Datenstand: 04.02.2025

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2023 bis 2025

Für das Bundesland Burgenland wurden 191 Projekte mit rund 2.600 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit Fertigstellungsjahr von 2023 bis 2025. Bei einem Vergleich mit anderen Bundesländern fällt auf, dass der Anteil an Errichtungen von Reihen- und Doppelhäusern mit 27% hoch ist. Dadurch kann auch die hohe Ø Wohnnutzfläche von 74,6 m² erklärt werden (-0,5 m² im Vergleich zum Vorjahr). In der Steiermark liegt diese beispielsweise bei ca. 64 m².

Das „gläserne“ Projekt – Eisenstadt

1-2 Zi-Wg: **44 %**
3 Zi-Wg: **35 %**
4+ Zi-Wg: **21 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 450)

mit Loggia: 33 %
mit Balkon: 43 %
mit Terrasse: 55 %
mit Garten: 25 %

mit Freifläche: **97 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 458)

Wohnungen: **88 %**
Reihen-/Doppelhaus: **11 %**
Einfamilienhaus: **1 %**
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 577)



Ø **34** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 17)

Ø **69,8 m²** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 458)

Ø **10,3 m²** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 458)

Ø **2,22** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 17)

Ø Grundkostenanteil: **1.058 €/m²**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 2)

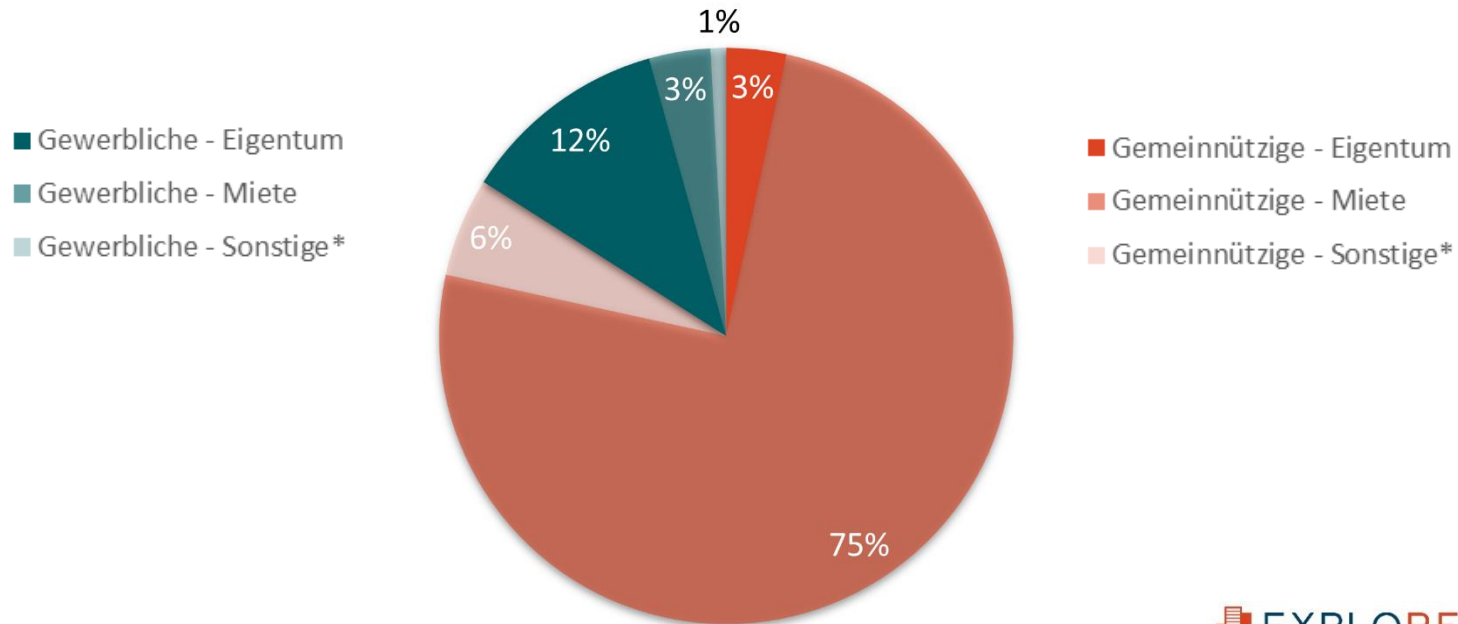
Datenstand: 04.02.2025

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2023 bis 2025

In der Landeshauptstadt Eisenstadt wurden 17 Projekte fertiggestellt; bezogen auf die Einwohnerzahl ist das österreichweit eine der höchsten Fertigstellungsquoten. Der Anteil der 4-Zimmer-Wohnungen ist in Eisenstadt im Vergleich zur letzten Auswertung auf 21% zurückgegangen (-9%). Die durchschnittliche Wohnnutzfläche ist mit 69,8 m² dementsprechend ebenfalls gefallen. Die durchschnittliche Projektgröße ist mit 34 Wohneinheiten/Projekt wesentlich größer als im restlichen Bundesland (14 Wohneinheiten/Projekt).

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Burgenland

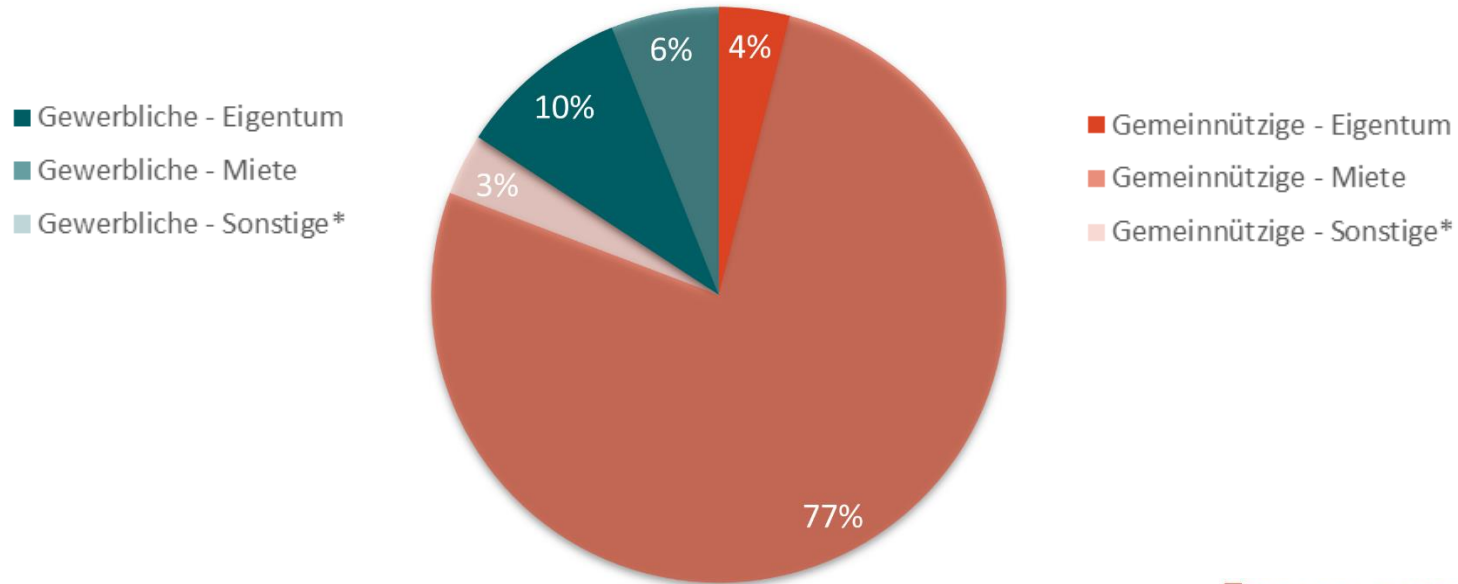
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Die gemeinnützigen Wohnbauträger errichten im Burgenland mit 84 % mehr als $\frac{3}{4}$ der Neubauwohneinheiten. Mit 75 % wird der Großteil der Einheiten in gemeinnütziger Miete gebaut. Der Anteil der gewerblichen Bauträger liegt bei 16 %. Im Vergleich zur letztjährigen Auswertung ist der Anteil der gewerblichen Bauträger konstant geblieben, nachdem er sich auch in den vorangegangenen Auswertungen nur leicht verändert hat.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Eisenstadt

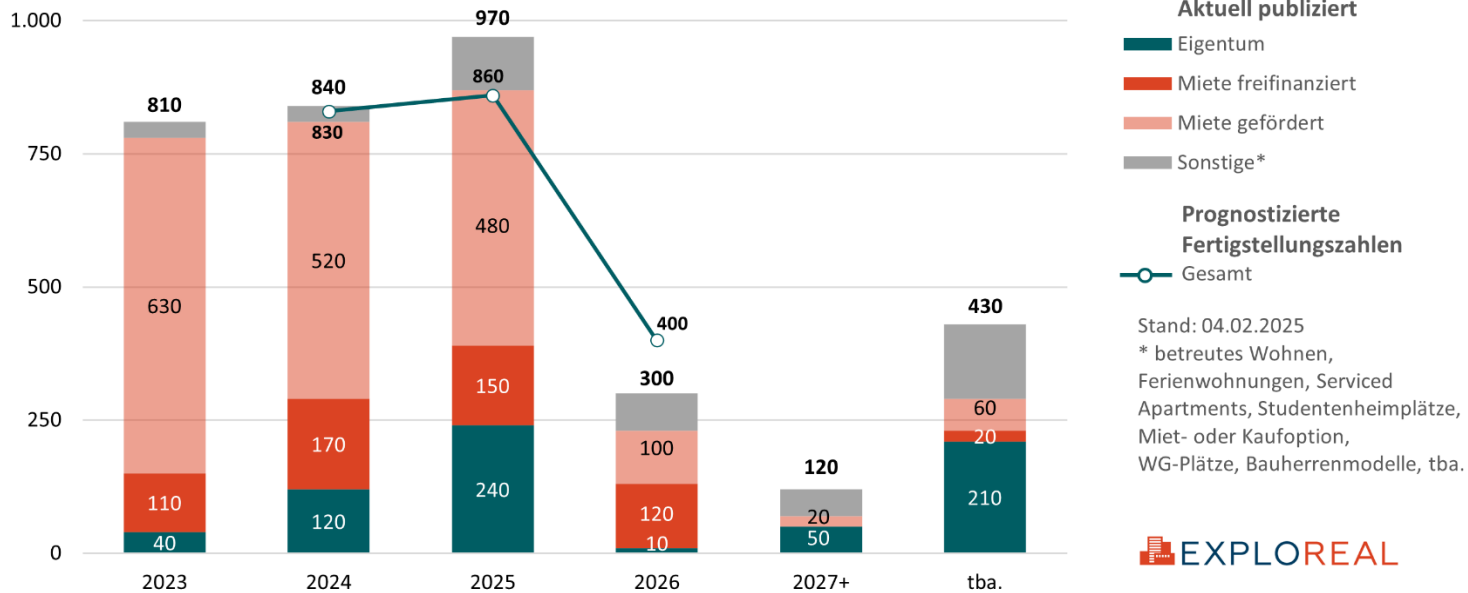
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



In Eisenstadt liegt der Anteil der gewerblichen Bauträger mit 16% nun gleichauf wie im Bundesland-schnitt. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger ist somit im Vergleich zur letzten Auswertung um 13% angestiegen.

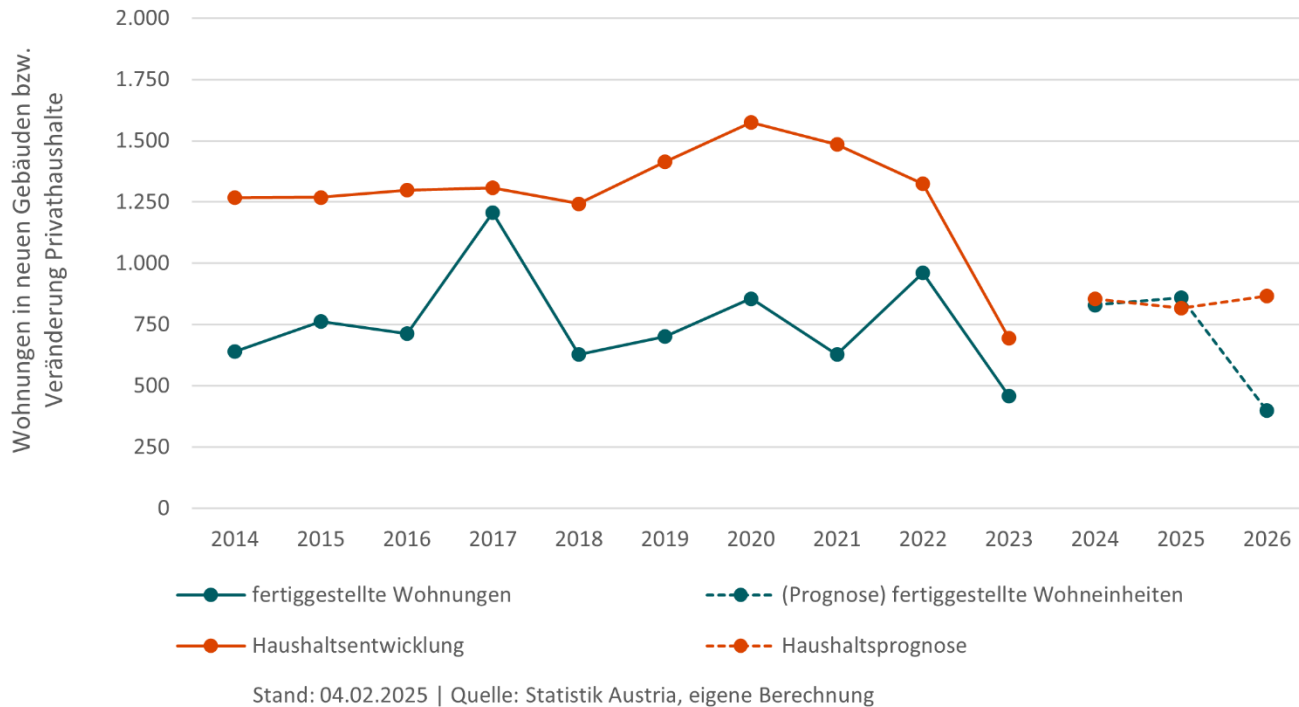
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Burgenland

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



Die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen ist 2023 gegenüber den Vorjahren deutlich zurückgegangen. 2024 und 2025 werden rund 850 Wohneinheiten fertiggestellt. Die Fertigstellungen sind in diesen Jahren damit nur leicht über dem Niveau von 2023. Der Großteil der Einheiten wird im Segment der geförderten Mietwohneinheiten errichtet. Für 2026 wird ein starker Rückgang der Fertigstellungen erwartet.

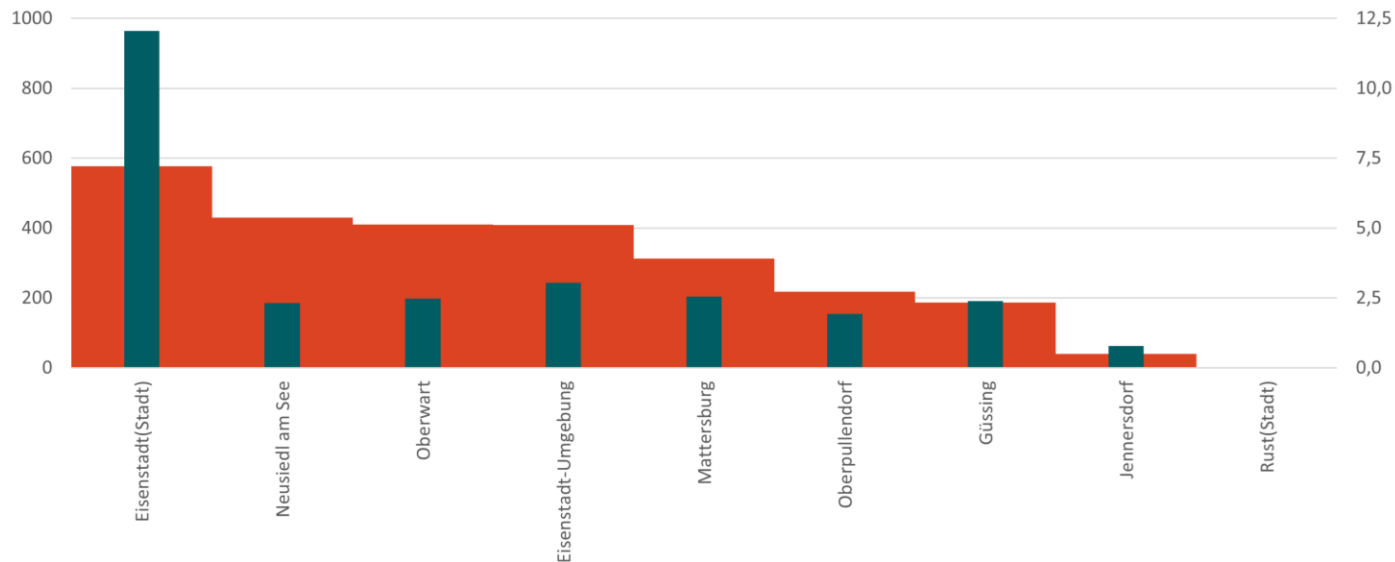
Wohnbauprojekte in der Pipeline Burgenland



Im Burgenland lagen die Fertigstellungszahlen jahrelang unter dem Haushaltszuwachs. 2024 und 2025 liegen die Fertigstellungen ungefähr im Gleichgewicht mit der erwartbaren Haushaltsentwicklung, bevor sie 2026 voraussichtlich wieder deutlich unter den Haushaltszuwachs sinken werden.

Wo wird gebaut? Burgenland

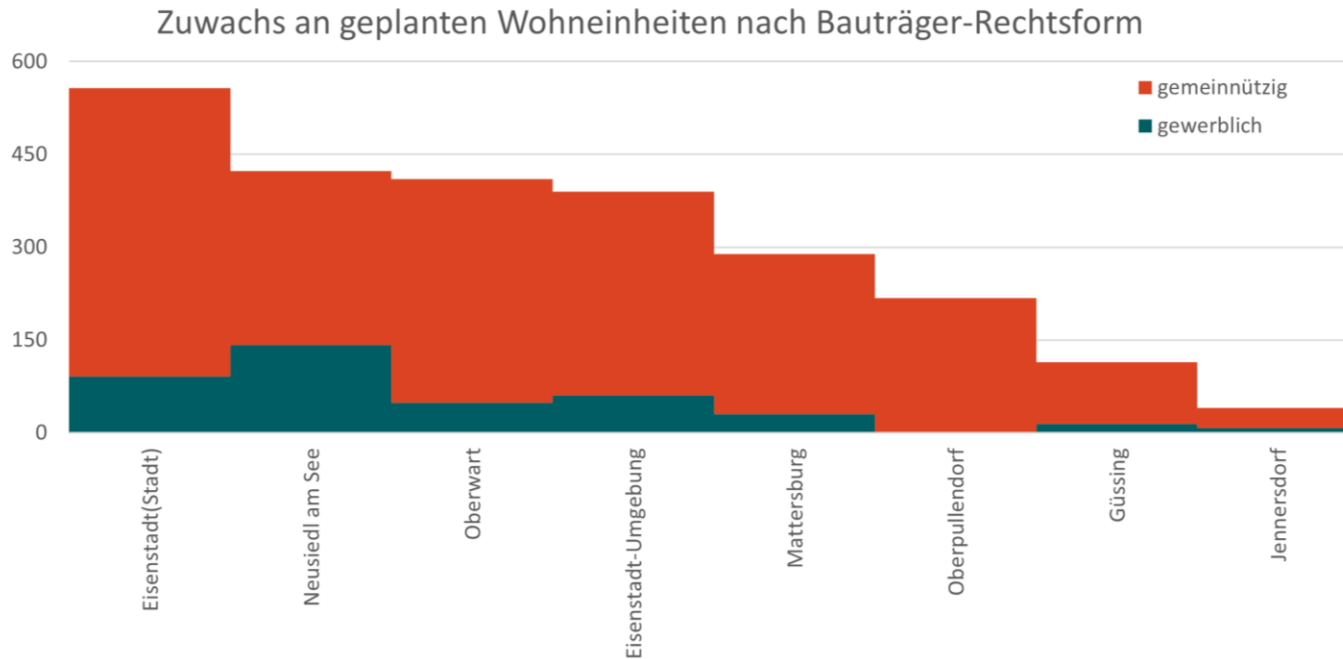
Zuwachs an Wohneinheiten gesamt (rot) pro 1.000 Einwohnern und Jahr (blau) 2023-2025 nach Bezirken



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2023 bis 2025
 in EXPLOREAL (n = 2.582)

Auf Bezirksebene findet der Großteil der Neubauleistung in den Bezirken Eisenstadt(Stadt), Neusiedl am See, Oberwart, Eisenstadt-Umgebung, und Mattersburg statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen wird der höchste Wert in Eisenstadt(Stadt) mit über 12 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen erzielt. Im Bezirk Rust(Stadt) werden hingegen keine Projekte im Fertigstellungszeitraum 2023 bis 2025 realisiert.

Wo wird von wem gebaut? Burgenland

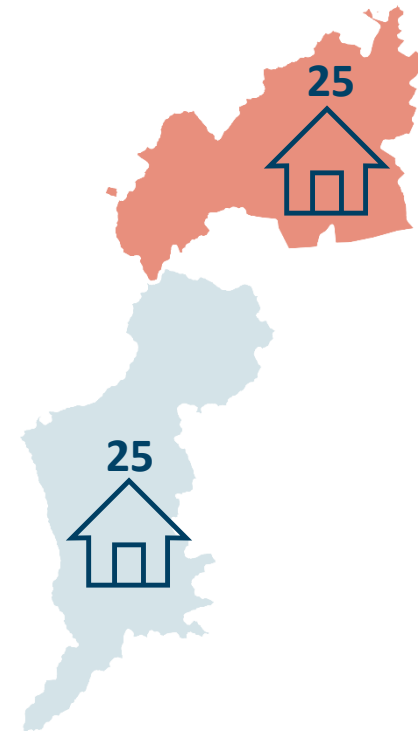


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2023 bis 2025
in EXPLOREAL (n = 2.441)

Die Differenzierung in gewerbliche und gemeinnützige Bauträger zeigt, dass in allen Bezirken der Anteil der gemeinnützigen Bauträger überwiegt. In Oberpullendorf, Güssing und Jennersdorf beträgt der Anteil gemeinnütziger Bauträger annähernd 100 %. Im Bezirk Neusiedl am See ist der Anteil der Errichtungen durch gewerbliche Bauträger mit rund einem Drittel am höchsten.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Eisenstadt(Stadt)	3	82	5,1	106,5
Neusiedl am See	12	149	2,4	106,9
Oberpullendorf	7	72	1,9	99,2
Eisenstadt-Umgebung	8	82	1,8	105,1
Jennersdorf	4	23	1,3	95,8
Güssing	7	34	1,3	97,5
Oberwart	7	69	1,3	100,4
Mattersburg	2	29	0,7	101,7
Rust(Stadt)				105,1



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Februar 2024
in EXPLOREAL (n = 625 Wohneinheiten).

Einwohner*innen zum 1.1.2024 gem. Statistik Austria

*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen

**lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Die meisten Wohneinheiten pro tausend Einwohner*innen sind mit Vermarktungsstart Februar 2024 im Bezirk Eisenstadt(Stadt) im Angebot. In der Region Mittel- und Südburgenland befinden sich momentan mit 25 Projekten gleich viele Projekte in der Vermarktung wie im Nordburgenland.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



Wohnungen

Einfamilienhäuser

Doppelhaushälften

Reihenhäuser

PKW-Stellplatz

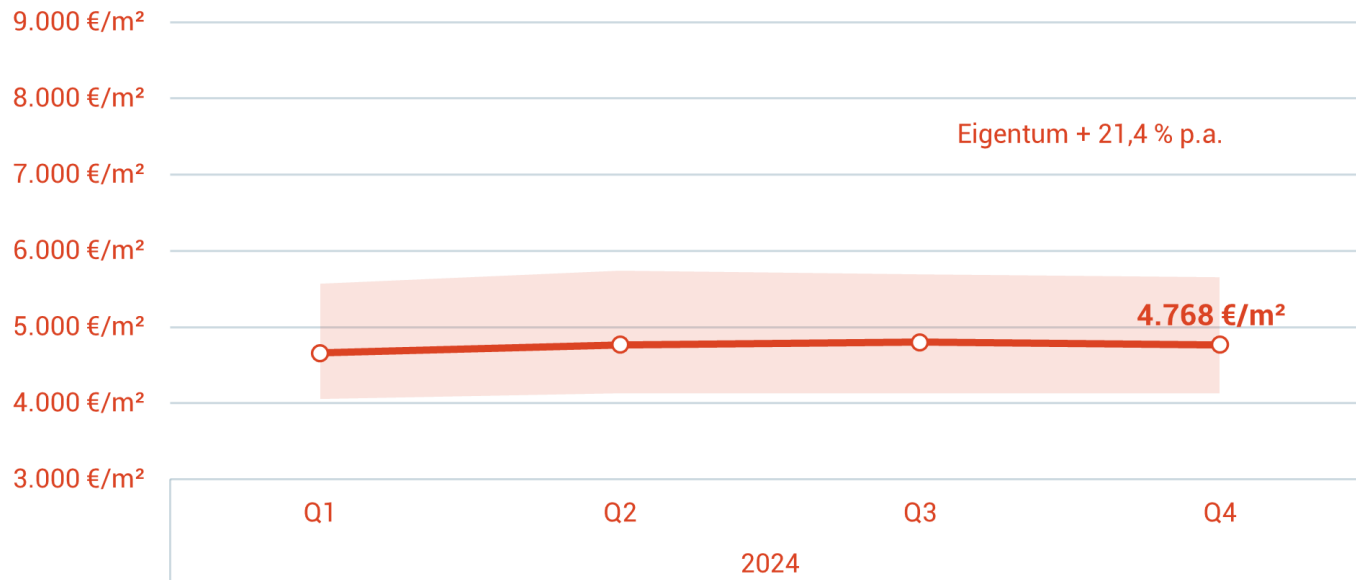
Burgenland	Kaufpreis (€)	309.000	475.000	485.000	458.822	18.080
	Anzahl	176	10	31	21	8
	Fläche (m ²)	62,76	119,26	123,51	113,59	
Wien	Kaufpreis (€)	435.000	1.495.000	640.900	649.900	30.000
	Anzahl	9.692	57	41	207	273
	Fläche (m ²)	62,66	130,20	123,25	115,69	

Stand 04.02.2025

Median Kaufpreis (gerundet) und Fläche von Wohneinheiten von Bauträger-Neubauprojekten in EXPLOREAL

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt im Burgenland aktuell bei rund 309.000 € und ist damit seit der letzten Auswertung um rund 7 % gesunken. Die Wohnungsgröße ist leicht angestiegen. Im Vergleich dazu betragen die Kosten für eine Wohnung in Wien rund 435.000 €, bei annähernd gleicher Fläche.

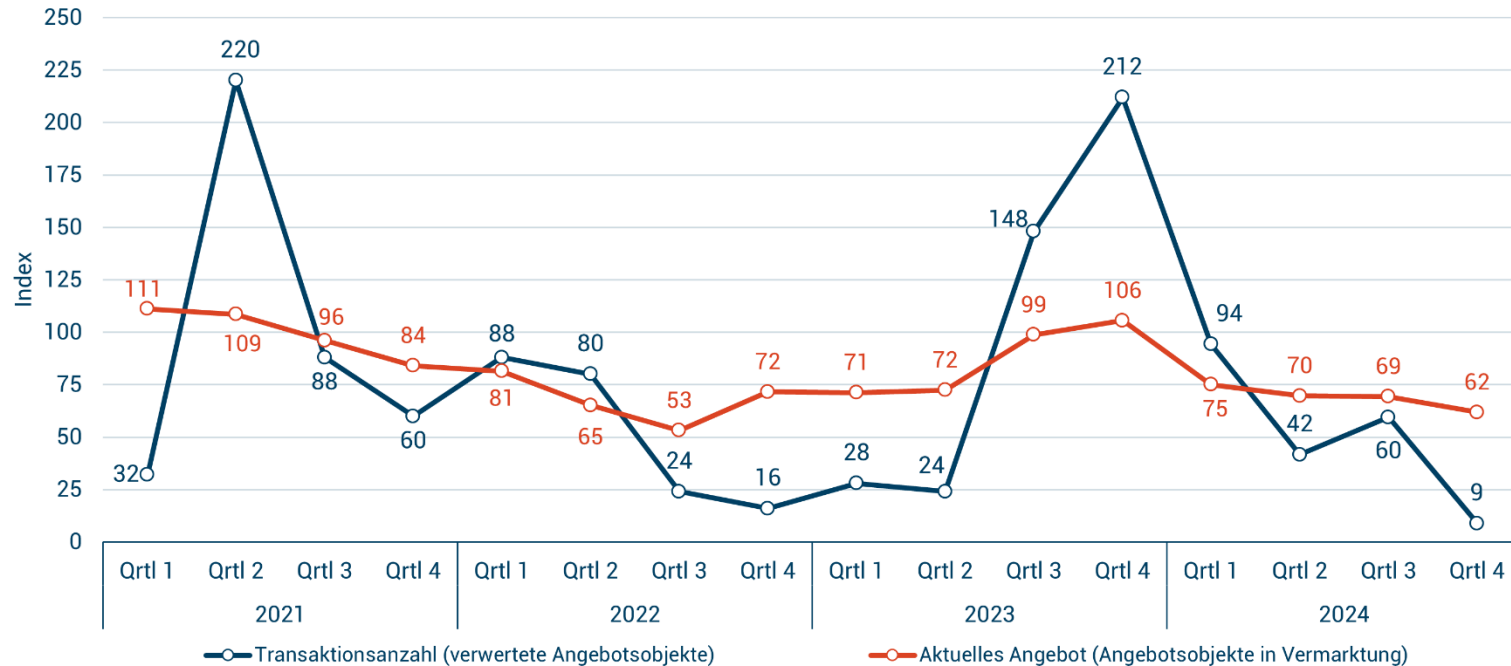
Preisentwicklung Eigennutzer Burgenland



n = 598 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

Im Burgenland liegen die durchschnittlichen m²-Preise im Q4 2024 bei 4.768 € und sind in den letzten 12 Monaten (Betrachtungszeitraum Q1/23 bis Q4/24) stark angestiegen (+ 21,4 %).

Transaktionen und Angebot Burgenland



Datenstand: 04.02.2025

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.

Im Burgenland waren vor allem zum Jahreswechsel 2023/2024 sehr hohe Verwertungszahlen zu verzeichnen, bei insgesamt jedoch niedriger Fallzahl. Im Jahr 2024 sind diese wieder signifikant gesunken. Die Anzahl der Angebotsobjekte am Markt ist seit dem Höhepunkt zum Jahresende 2023 zurückgegangen.

© **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!!