

Wohnbauprojekte in der Pipeline Wien

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Wien

1-2 Zi-Wg: 60 %
3 Zi-Wg: 29 %
4+ Zi-Wg: 11 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 27.107)

mit Loggia: 27 %
mit Balkon: 58 %
mit Terrasse: 27 %
mit Garten: 11 %

mit Freifläche: 94 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 27.486)

Wohnungen: 99 %

Reihen-/Doppelhaus: 1 %

Einfamilienhaus: 0 %

aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 45.377)
Vergleich Ferienwohnungen (n = 0)



Ø 52 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 867)

Ø 56,5 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 27.486)

Ø 8,6 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 27.486)

Ø 0,73 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 878)

Ø Grundkostenanteil: 1.278 €/m²

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 455)

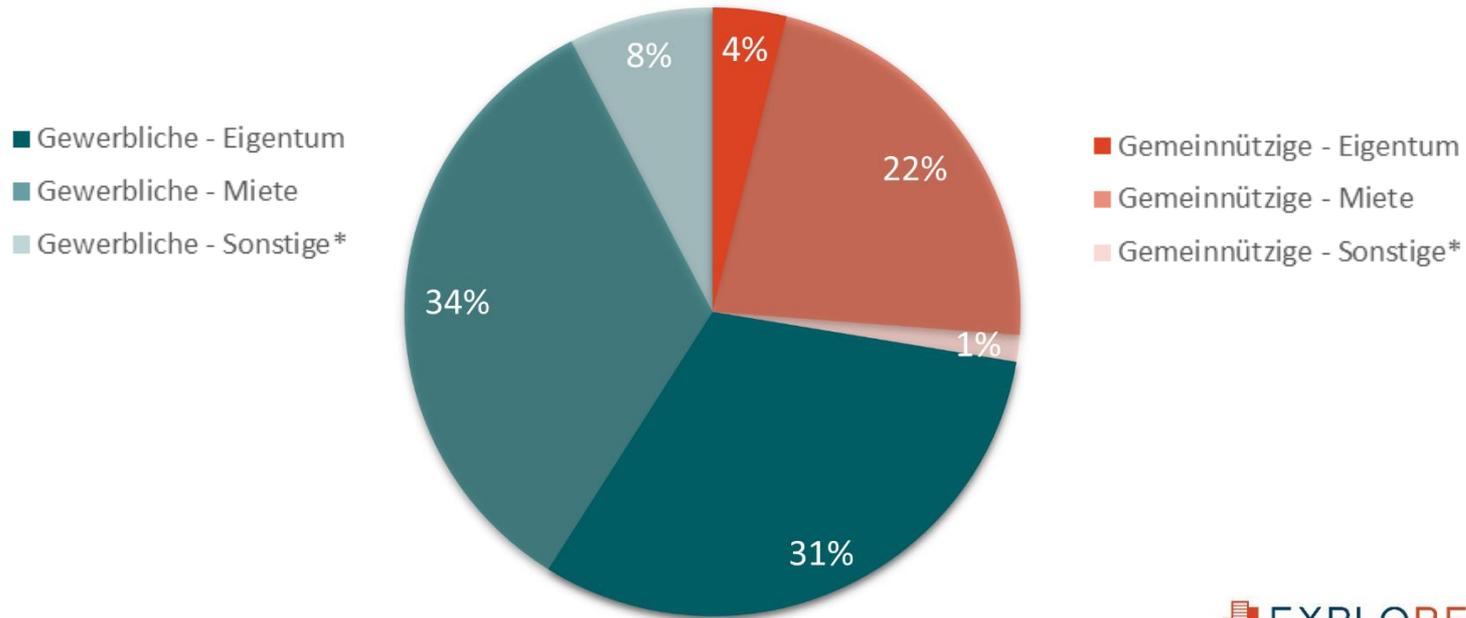
Datenstand: 24.09.2024

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2022 bis 2024

Für Wien wurden rund 870 Projekte mit knapp 45.400 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2022 bis 2024. Das durchschnittliche Projekt in Wien umfasst 52 Wohneinheiten (+2 im Vergleich zur Vorjahresauswertung). Die mittlere Wohnnutzfläche ist mit 56,5 m² annähernd gleichbleibend, der Anteil an errichteten 1-2 Zimmerwohnungen beträgt 60%. Der Grundkostenanteil liegt bei 1.278 €/m².

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Wien

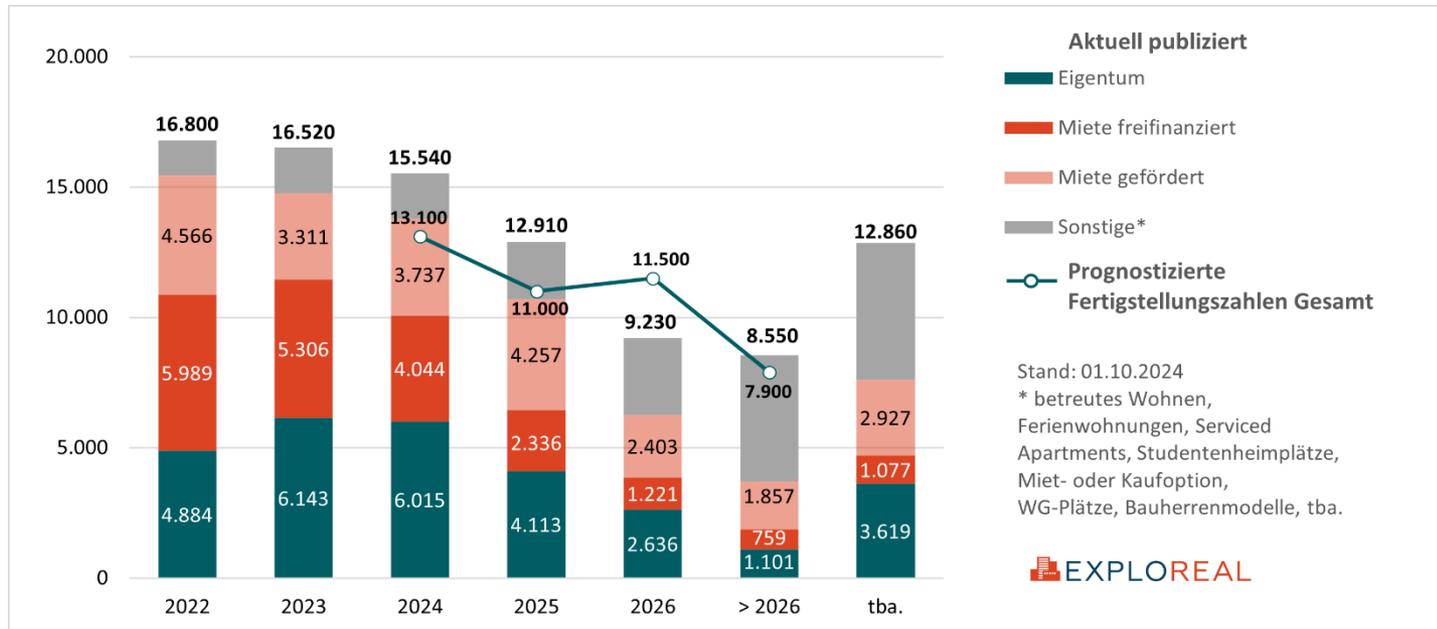
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Wien mit 73 % weiterhin fast $\frac{3}{4}$ der Neubauwohneinheiten. Mit insgesamt 34% fällt dabei der größte Anteil auf die gewerbliche Miete.

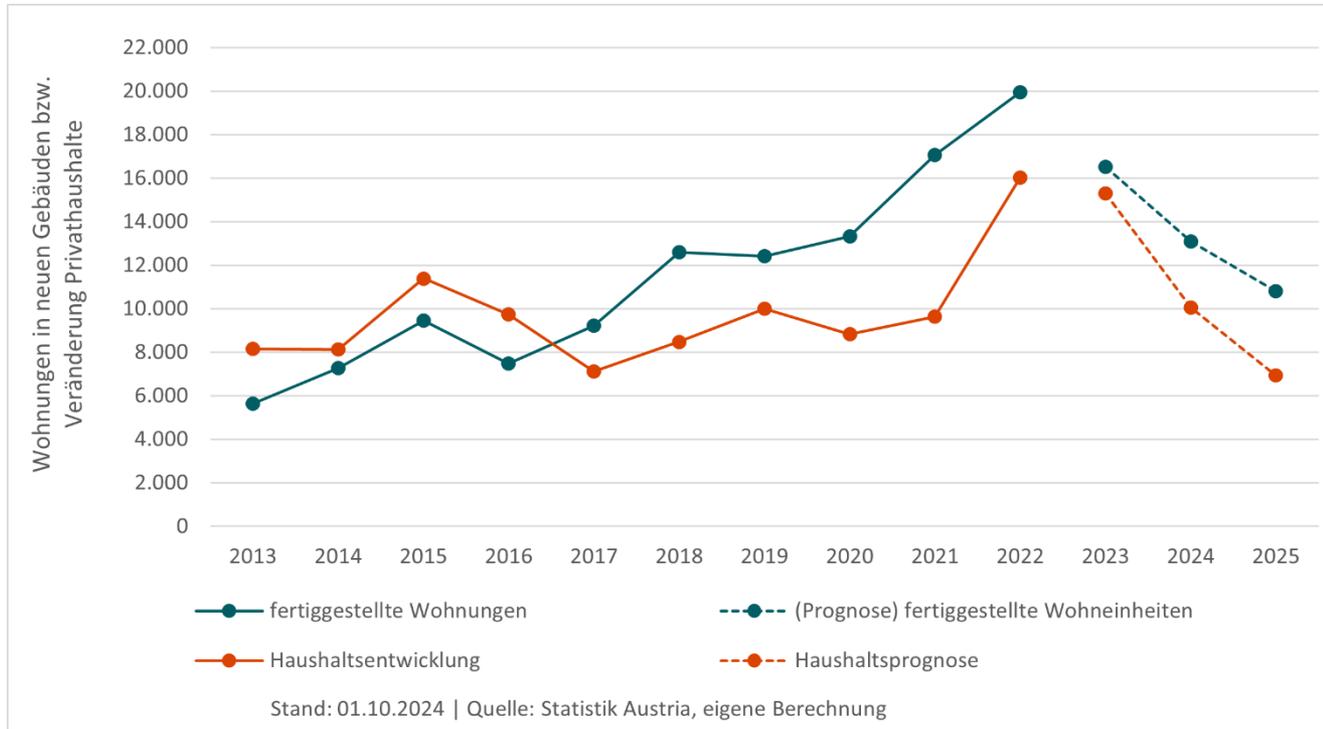
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Wien

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



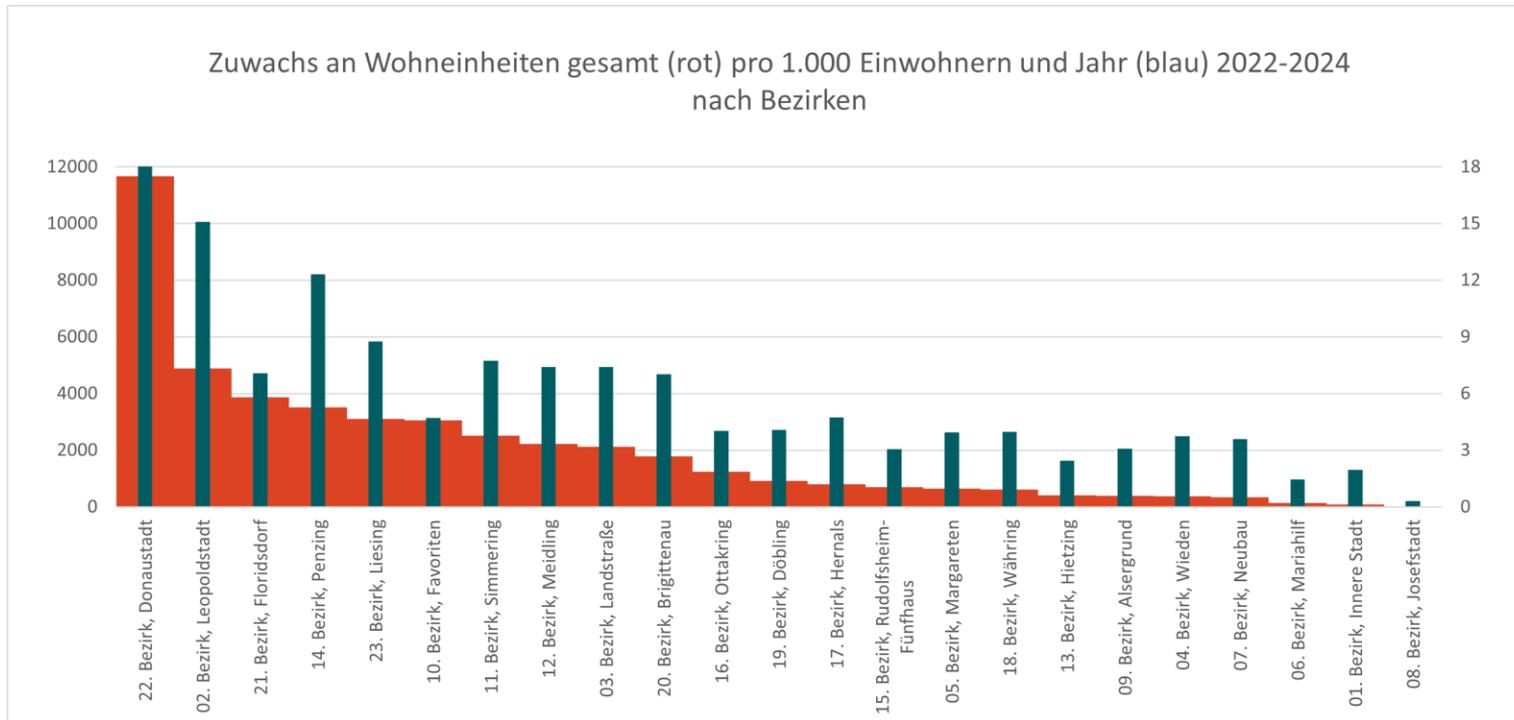
Während in Wien für heuer die geplante Fertigstellung von ca. 15.500 Wohneinheiten publiziert wurde, werden aufgrund von Verschiebungen voraussichtlich 13.100 Einheiten realisiert. In den kommenden Jahren wird ein weiterer, erheblicher Rückgang der Fertigstellung prognostiziert (2025: 11.000 Einheiten, 2026: 11.500 Einheiten, > 2026: 7.900).

Wohnbauprojekte in der Pipeline Wien



In Wien wird sich der Trend, dass die Wohnungsproduktion den demographisch begründeten Bedarf übersteigt auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Somit sollen auch 2024 mehr Wohnungen auf den Markt kommen als neue Haushalte aufgrund der Haushaltsprojektion gegründet werden.

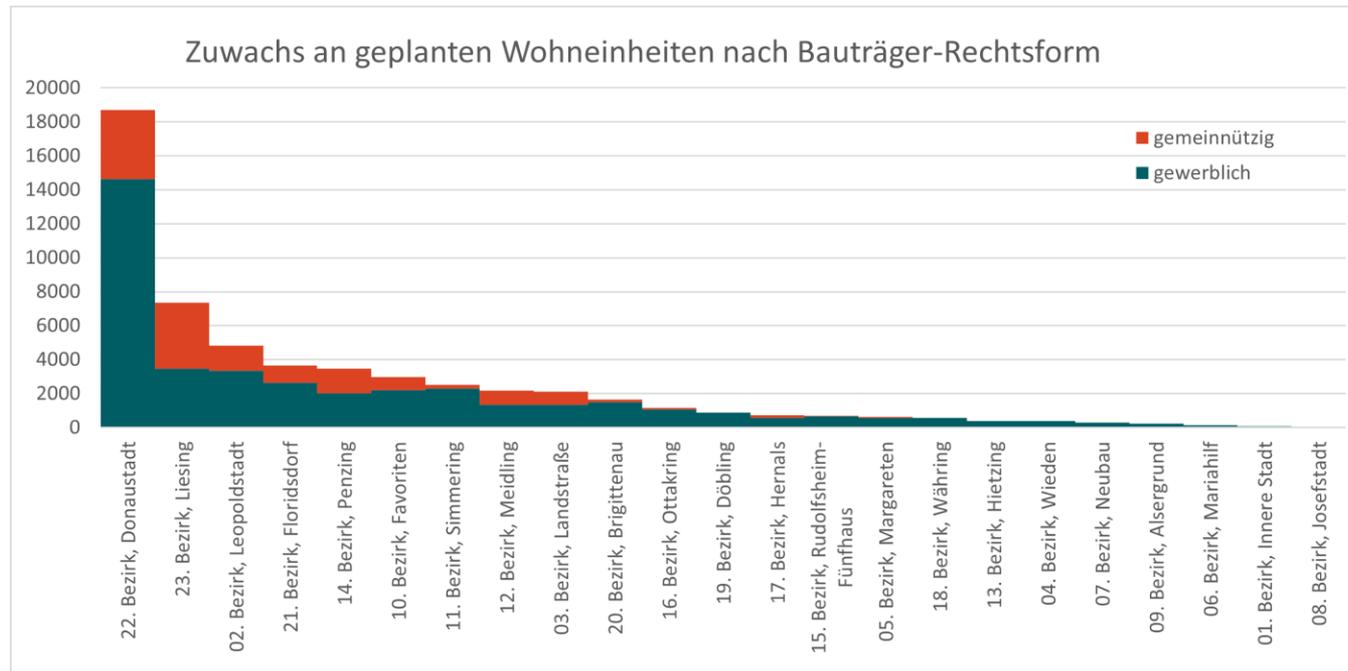
Wo wird gebaut? Wien



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2022 bis 2024
in EXPLOREAL (n = 45.377)

In Wien fand auf Bezirksebene zwischen den Jahren 2022 und 2024 der mit Abstand größte Anteil der Neubauleistung im 22. Bezirk statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen wird ebenfalls im 22. Bezirk der höchste Wert erzielt, gefolgt vom 2. Bezirk. An dritter Stelle befindet sich weiterhin der 14. Bezirk.

Wo wird von wem gebaut? Wien

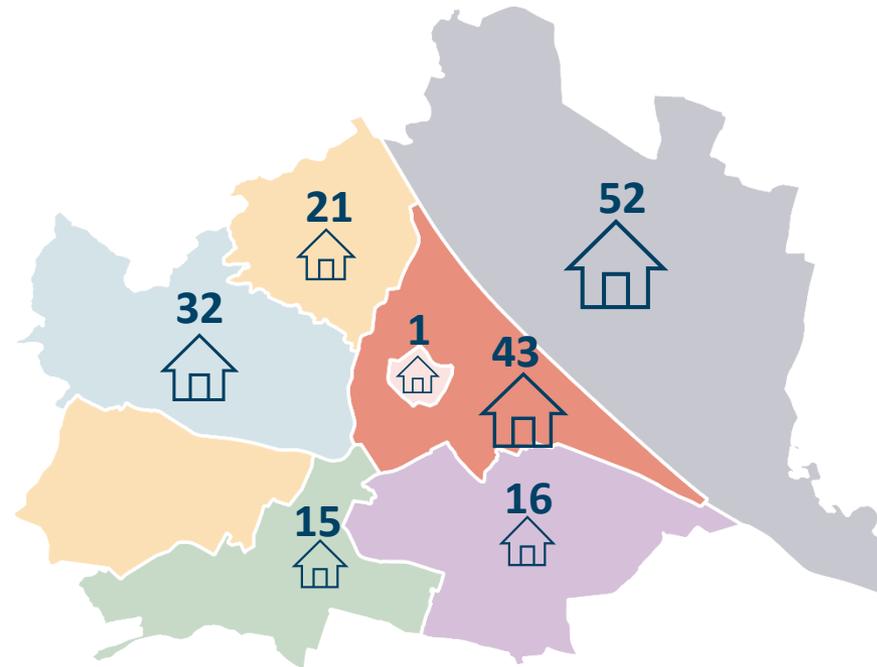


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2022 bis 2024
 in EXPLOREAL (n = 55.536)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass in 23. und 14. Bezirk die gemeinnützigen Bauträger ungefähr die Hälfte der Wohneinheiten errichtet haben. In den übrigen Bezirken errichteten die gewerblichen Bauträger die Mehrzahl der Wohnungen.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
22. Bezirk, Donaustadt	34	2510	11,8	111,1
02. Bezirk, Leopoldstadt	11	1217	11,2	105,3
03. Bezirk, Landstraße	8	596	6,2	102,6
21. Bezirk, Floridsdorf	18	1114	6,1	108,1
16. Bezirk, Ottakring	12	602	5,9	102,5
15. Bezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus	9	407	5,3	102,3
11. Bezirk, Simmering	5	560	5,1	107,0
20. Bezirk, Brigittenau	9	427	5,0	102,2
10. Bezirk, Favoriten	11	821	3,8	105,8
18. Bezirk, Währing	8	187	3,6	102,4
05. Bezirk, Margareten	8	186	3,4	103,3
14. Bezirk, Penzing	8	255	2,6	105,6
07. Bezirk, Neubau	4	65	2,1	102,9
13. Bezirk, Hietzing	8	104	1,9	103,7
12. Bezirk, Meidling	8	161	1,6	104,3
17. Bezirk, Hernals	3	73	1,3	104,1
23. Bezirk, Liesing	7	151	1,3	110,8
01. Bezirk, Innere Stadt	1	14	0,8	99,1
04. Bezirk, Wieden	1	27	0,8	102,5
19. Bezirk, Döbling	5	34	0,5	104,4
09. Bezirk, Alsergrund	2	3	0,1	99,2
06. Bezirk, Mariahilf	0	0	0,0	103,1
08. Bezirk, Josefstadt	0	0	0,0	102,4



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab September 2023
 in EXPLOREAL (n = 9.514 Wohneinheiten).
 Einwohner*innen zum 1.1.2024 gem. Statistik Austria
 *Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen
 **It. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Mit Vermarktungsbeginn September 2023 befinden sich die meisten Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen im 22. Bezirk in der Vermarktung (ca. 12 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen), gefolgt vom 2. Bezirk, der gegenüber dem Vorjahr den Spitzenplatz abgetreten hat. Im Vergleich dazu ist in den Innenstadtbezirken 6, 8 und 9 das neu hinzugekommene Angebot am geringsten.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



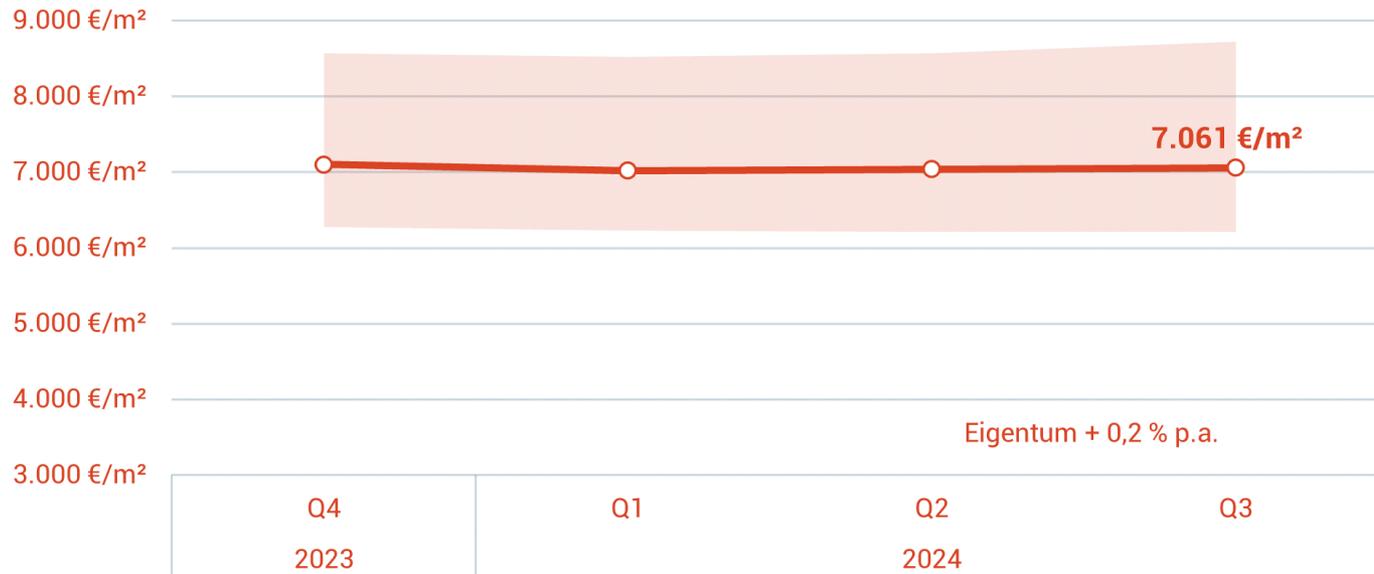
		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
Wien	Kaufpreis (€)	425.000	1.199.900	615.900	649.000	30.000
	Anzahl	9.473	58	46	206	264
	Fläche (m ²)	63	130	123	115	
Niederösterreich	Kaufpreis (€)	347.000	620.000	569.700	499.000	18.700
	Anzahl	3.337	104	553	320	206
	Fläche (m ²)	71	126	123	114	

Stand 24.09.2024

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

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Wien aktuell bei rund 425.000 € und ist damit bei gleichbleibender Flächengröße (63 m²) gegenüber der letzten Auswertung leicht gesunken (-0,7%). In Niederösterreich betragen die Kosten für eine Wohnung nunmehr rund 347.000 €, dieser Wert ist im Vergleich zu letztem Jahr bei gleicher Flächengröße um rund 13.000 Euro bzw. 4 % gestiegen.

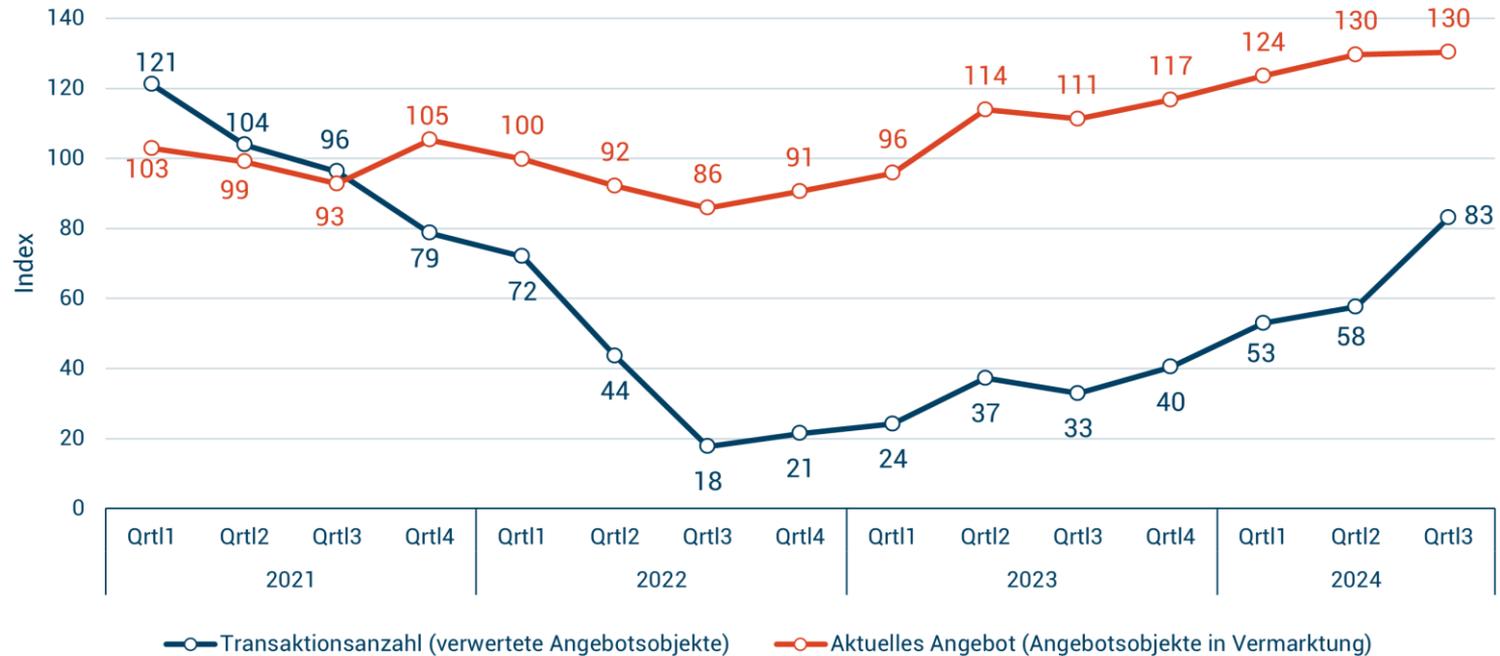
Preisentwicklung Eigennutzer Wien



n = 25.406 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

In Wien liegen die durchschnittlichen m²-Preise bei 7.061 € und sind in den letzten 12 Monaten (Betrachtungszeitraum Q4/23 bis Q3/24) stabil geblieben (+ 0,2%).

Transaktionen und Angebot Wien



Datenstand: 01.10.2024

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.

In Wien haben im Verlauf des letzten Jahres sowohl die Verwertungen als auch das Angebot mit Ausnahme des dritten Quartals stetig zugelegt. Im letzten Quartal ist ein sehr hoher Anstieg der Verwertungen zu verzeichnen.

© 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!!