

# Wohnbauprojekte in der Pipeline Burgenland

Mag. Alexander Bosak, MRICS  
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer  
EXPLOREAL GMBH

# Das „gläserne“ Projekt – Burgenland

1-2 Zi-Wg: **43 %**  
3 Zi-Wg: **30 %**  
4+ Zi-Wg: **27 %**

Wohneinheiten (n = 2.708)

mit Loggia: **51 %**  
mit Balkon: **35 %**  
mit Terrasse: **49 %**  
mit Garten: **40 %**  
mit Freifläche: **97 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)  
Wohneinheiten (n = 2.819)

Wohnungen: **74 %**  
Reihen-/Doppelhaus: **24 %**  
Einfamilienhaus: **2 %**  
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 3.485)



Ø **13** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 278)

Ø **74,2 m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche

Median Wohneinheiten (n = 2.819)

Ø **11 m<sup>2</sup>** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)  
Median Wohneinheiten (n = 2.819)

Ø **1,73** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 289)

Ø Grundkostenanteil: **431 €/m<sup>2</sup>**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 56)

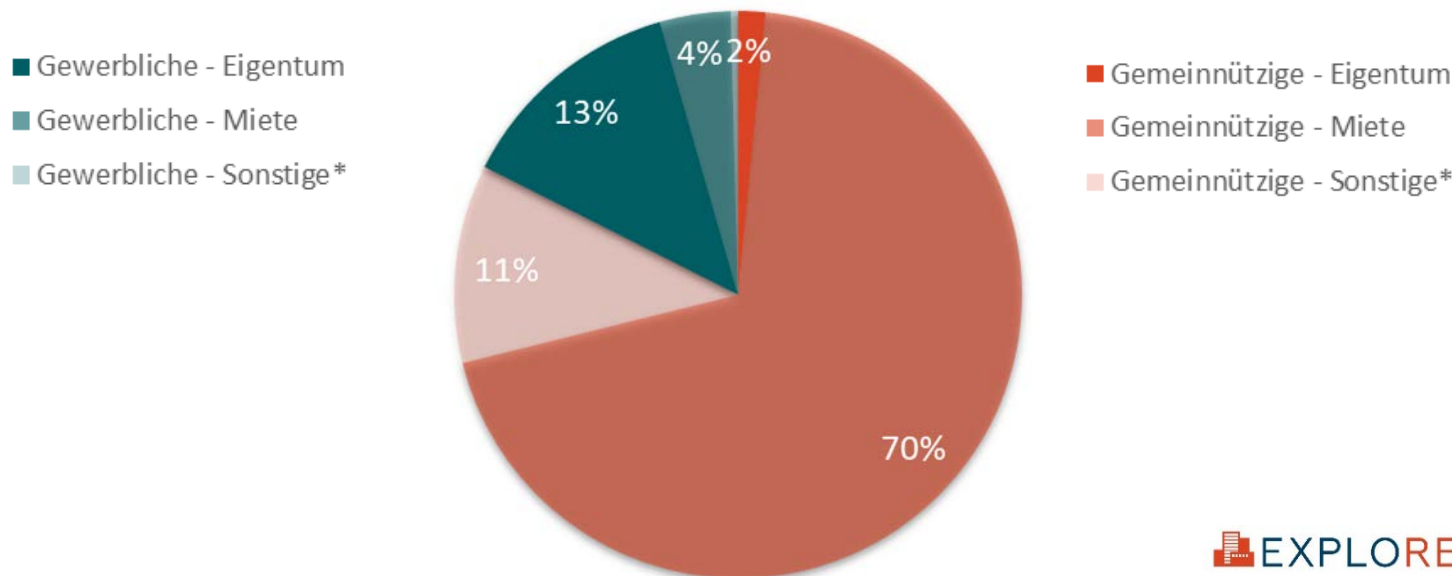
Datenstand: 28.10.2022

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2020 bis 2022

Für das Bundesland Burgenland wurden 278 Projekte mit rund 3.500 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden dabei Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2020 bis 2022. Bei einem Vergleich mit anderen Bundesländern fällt auf, dass der Anteil an Errichtungen von Reihen- und Doppelhäusern mit 24 % recht hoch ist. Dadurch kann auch die hohe Ø Wohnnutzfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> erklärt werden. In der Steiermark liegt diese beispielsweise bei 62 m<sup>2</sup>.

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Burgenland

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL  
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022  
in EXPLOREAL (n = 3.658), Stand 28.10.2022

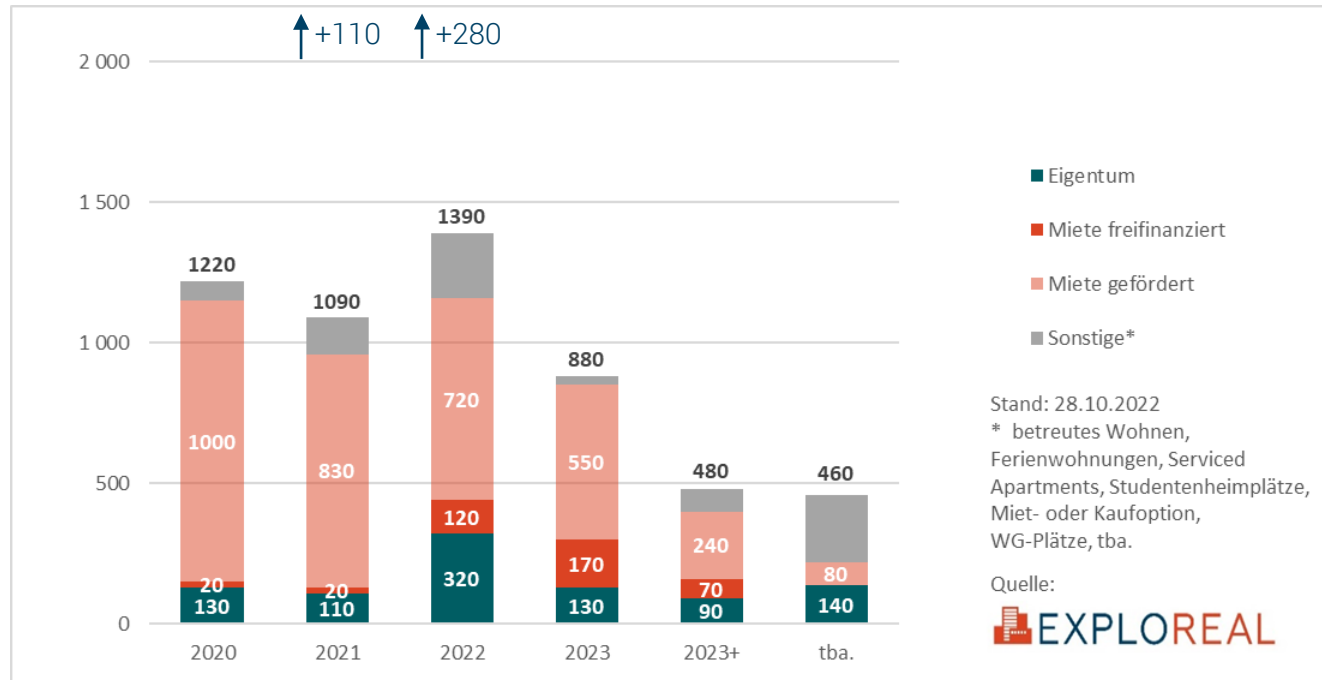


\* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

Die gemeinnützigen Wohnbauträger errichten im Burgenland mit 83 % mehr als  $\frac{3}{4}$  der Neubauwohneinheiten. Mit 70 % wird der Großteil der Einheiten in gemeinnütziger Miete gebaut. Der Anteil der gewerblichen Bauträger liegt bei 17 %. Im Vergleich zur letztjährigen Auswertung ist der Anteil der gewerblichen Bauträger um 2 % gestiegen.

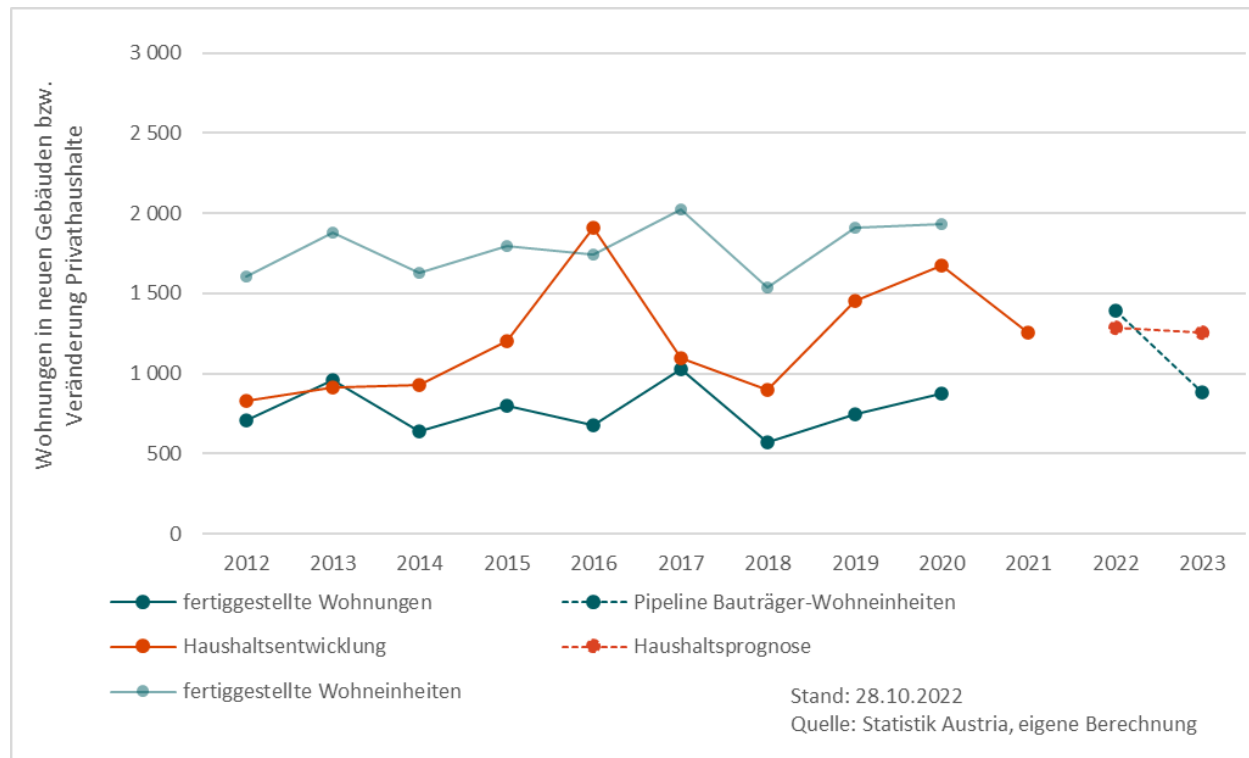
# Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Burgenland

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



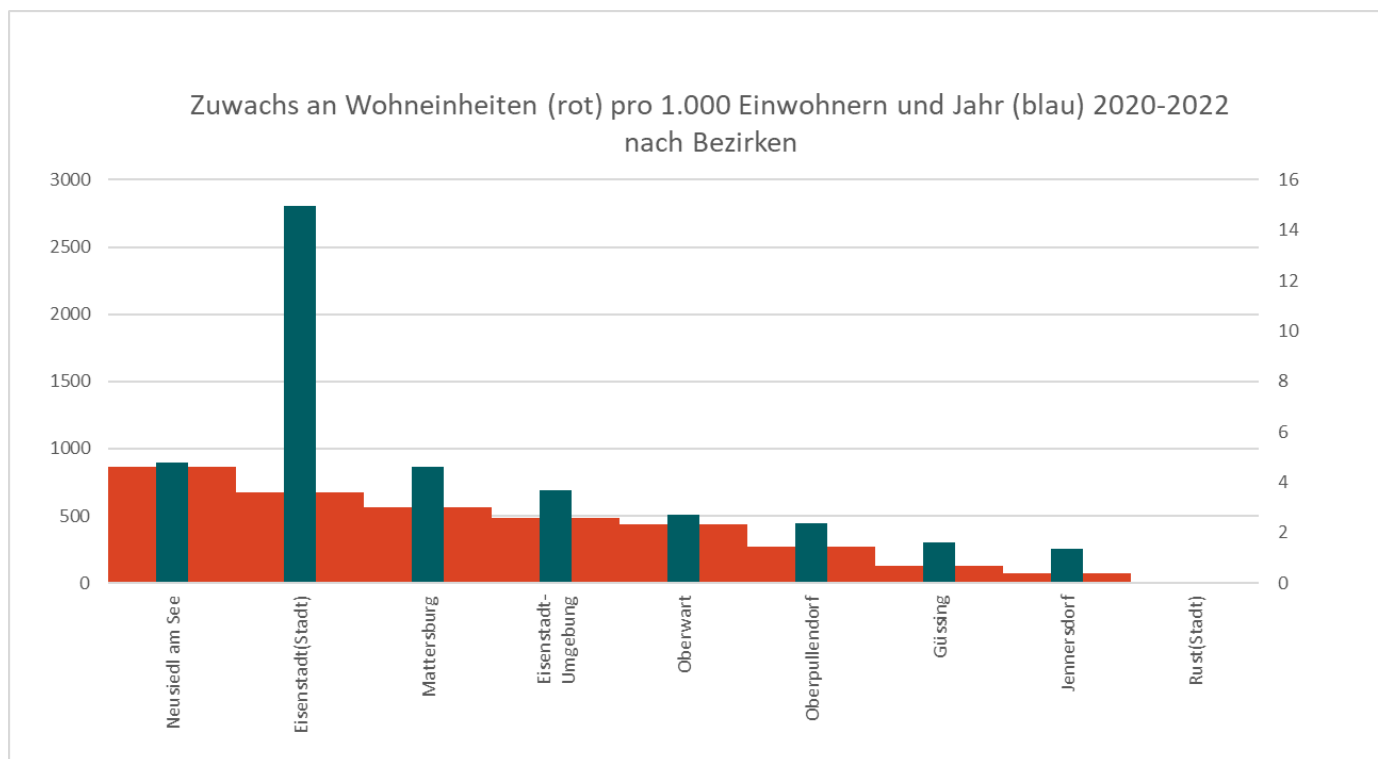
Im Burgenland werden dieses Jahr rund 1.400 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit ist die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen etwas höher als jene der Vorjahre. Für das folgende Jahr ist mit rund 900 geplanten Fertigstellungen jedoch eine geringere Anzahl zu erwarten. Der Großteil der Einheiten werden im Segment der geförderten Mietwohneinheiten errichtet. Für dieses Jahr sind mit ca. 700 Einheiten rund 52 % der Neubauleistung in diesem Segment geplant.

# Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel? Burgenland



Im Burgenland liegt die Wohnbauproduktion diese Jahr ungefähr im Gleichgewicht mit der erwartbaren Haushaltsentwicklung. Für das Jahr 2023 liegt das erwartete Angebot an Bauträger-Wohneinheiten etwas unter dem prognostizierten Zuwachs an Haushalten.

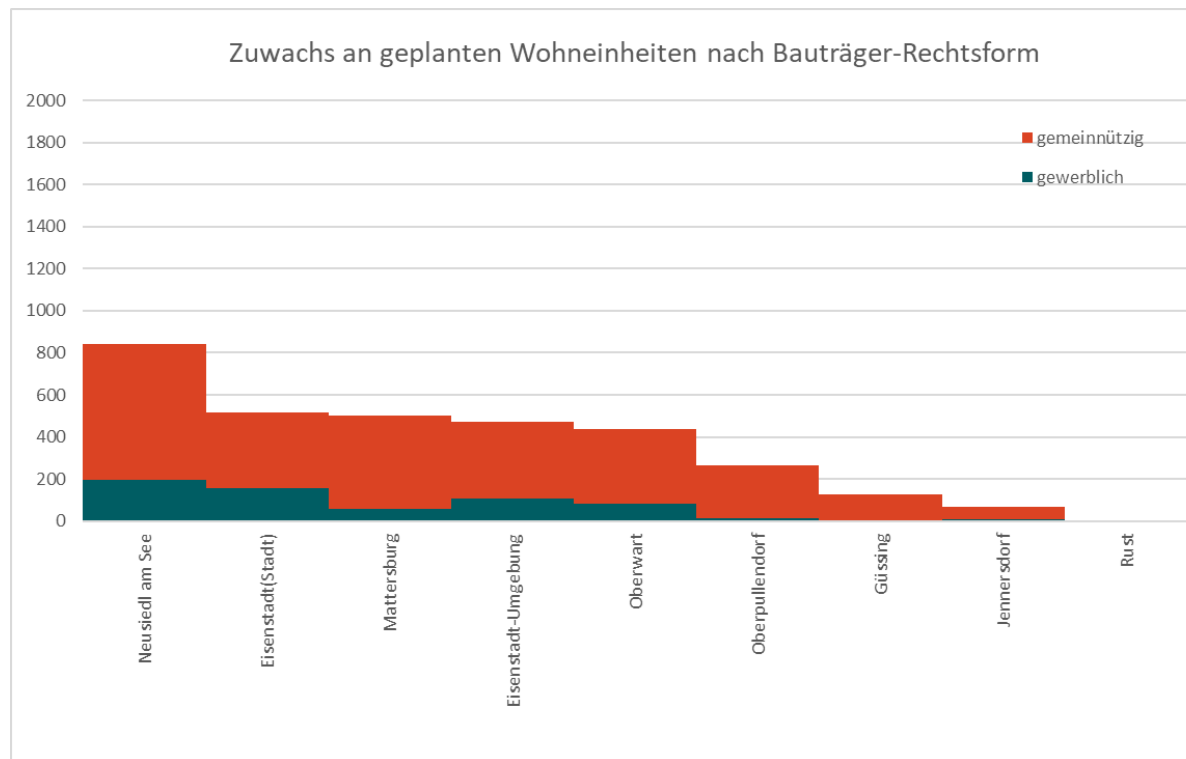
# Wo wird gebaut? Burgenland



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022  
in EXPLOREAL (n = 3.485)

Auf Bezirksebene findet der Großteil der Neubauleistung in den Bezirken Neusiedl am See, Eisenstadt(Stadt), Mattersburg und Eisenstadt-Umgebung statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen wird der höchste Wert in Eisenstadt(Stadt) mit ca. 15 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen erzielt. Im Bezirk Rust(Stadt) werden hingegen keine Projekte im Fertigstellungszeitraum 2020 bis 2022 realisiert.

# Wo wird von wem gebaut? Burgenland

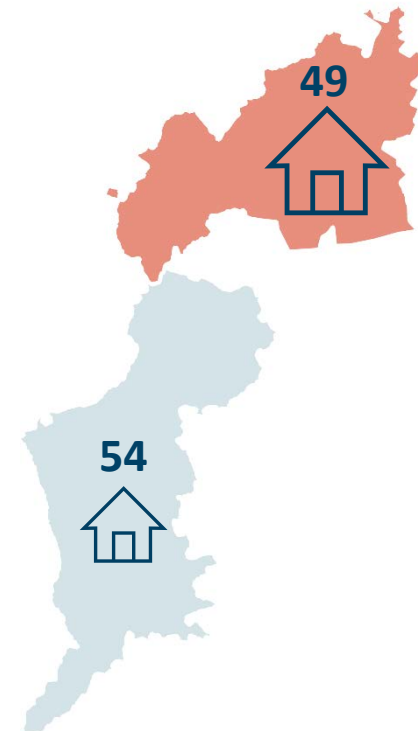


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2020 bis 2022  
in EXPLOREAL (n = 3.229)

Die Differenzierung in gewerbliche und gemeinnützige Bauträger zeigt, dass in allen Bezirken der Anteil der gemeinnützigen Bauträger überwiegt. Im Bezirk Güssing beträgt der Anteil gemeinnütziger Bauträger annähernd 100 %. Im Bezirk Eisenstadt(Stadt) sind die meisten Errichtungen mit rund 30 % durch gewerbliche Bauträger zu verzeichnen.

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

Bezirk	Projekte WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Eisenstadt(Stadt)	6	88	5.8
Eisenstadt-Umgebung	12	161	3.6
Oberwart	23	192	3.5
Mattersburg	13	132	3.3
Güssing	12	68	2.6
Neusiedl am See	18	156	2.6
Oberpullendorf	16	81	2.2
Jennersdorf	3	26	1.5
Rust(Stadt)			108.0



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Oktober 2021  
in EXPLOREAL (n = 904 Wohneinheiten).  
Einwohner\*innen zum 1.1.2022 gem. Statistik Austria  
\*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen  
\*\*lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Die meisten Wohneinheiten pro tausend Einwohner\*innen sind mit Vermarktungsstart Oktober 2021 im Bezirk Eisenstadt(Stadt) im Angebot. In der Region Mittel- und Südburgenland befinden sich momentan mit 54 Projekten mehr Projekte in der Vermarktung als im Nordburgenland. Es werden jedoch eher kleinere Projekte vermarktet.



# Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



Wohnungen    Einfamilienhäuser    Doppelhaushälften    Reihenhäuser    PKW-Stellplatz

<b>Burgenland</b>	Kaufpreis (€)	371.000	559.000	361.920	391.000	20.000
	Anzahl	123	28	35	39	5
	Fläche (m <sup>2</sup> )	65,91	113	105,28	115,2	
<b>Steiermark</b>	Kaufpreis (€)	247.000	438.500	421.000	376.000	19.000
	Anzahl	1.317	12	99	141	118
	Fläche (m <sup>2</sup> )	65,71	122,74	119,04	117,08	

Stand 28.10.2022

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 370.000 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung um rund 6 % gestiegen. Die Flächengröße einer Wohnung ist hingegen etwas geringer geworden. Im Vergleich dazu betragen die Kosten für eine Wohnung in der Steiermark rund 250.000 €, dieser Wert ist im Vergleich zu letztem Jahr um rund 8 % gestiegen.

© **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

Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV

---

... DANKE!!