

Wohnbauprojekte in der Pipeline Oberösterreich

Mag. Alexander Bosak, MRICS

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Oberösterreich

1-2 Zi-Wg: 35 %
3 Zi-Wg: 43 %
4+ Zi-Wg: 21 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.549)

mit Loggia: 46 %
mit Balkon: 44 %
mit Terrasse: 34 %
mit Garten: 27 %

mit Freifläche: 99 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.715)

Wohnungen: 92 %
Reihen-/Doppelhaus: 7 %
Einfamilienhaus: 1 %

aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 11.266)
Vergleich Ferienwohnungen (n = 61)



Ø 21 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 532)

Ø 75,4 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.714)

Ø 8,3 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 8.715)

Ø 1,75 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 540)

Ø Grundkostenanteil: 631 €/m²

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 183)

Datenstand: 03.02.2025

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2023 bis 2025

Für das Bundesland Oberösterreich wurden über 530 Projekte mit rund 11.300 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2023 bis 2025. Das durchschnittliche oberösterreichische Projekt umfasst 21 Wohneinheiten (gleich wie in der Vorjahrsauswertung) und ist damit im Vergleich zur Landeshauptstadt Linz mit durchschnittlich 29 Wohneinheiten pro Projekt wesentlich kleiner. Die mittlere Wohnnutzfläche liegt mit 75,4 m² (-1,5 m²; 2023) über jener der Landeshauptstadt (Ø rund 63,7 m² Wohnnutzfläche). Auch die Zimmeranzahl hat gegenüber der Vorjahrsauswertung abgenommen.

Das „gläserne“ Projekt – Linz

1-2 Zi-Wg: **51 %**
3 Zi-Wg: **33 %**
4+ Zi-Wg: **16 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 1.548)

mit Loggia: 55 %
mit Balkon: 37 %
mit Terrasse: 18 %
mit Garten: 16 %

mit Freifläche: **98 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 1.639)

Wohnungen: **98 %**
Reihen-/Doppelhaus: **2 %**
Einfamilienhaus: **0 %**
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 2.316)



Ø **29** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 81)

Ø **63,7 m²** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 1.639)

Ø **8,0 m²** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 1.639)

Ø **1,25** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 82)

Ø Grundkostenanteil: **842 €/m²**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 37)

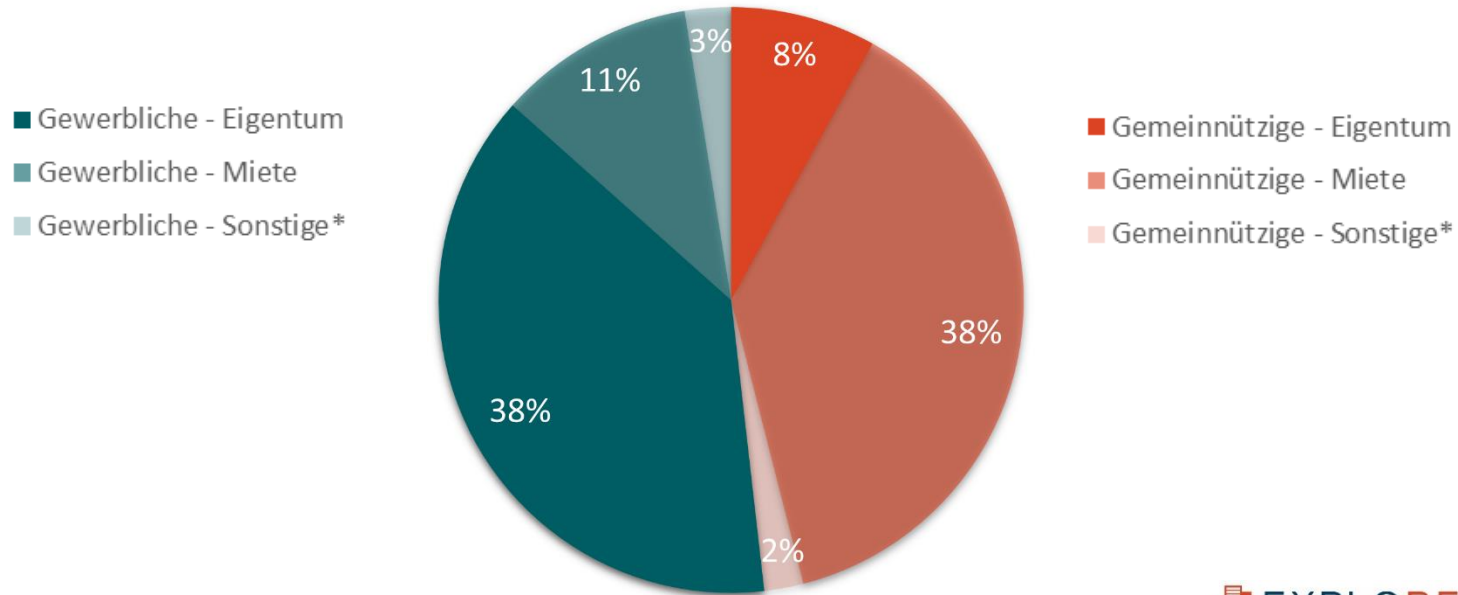
Datenstand: 03.02.2025

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2023 bis 2025

Für die Landeshauptstadt Linz wurden 81 Projekte mit ca. 2.300 Wohneinheiten ausgewertet. Die durchschnittliche Projektgröße hat sich zur Vorjahresauswertung nicht verändert. Der Freiflächenanteil liegt mit 98% nur knapp unter jenem des Bundeslandschnitts (99%). Auch die durchschnittliche Freiflächengröße ist mit 8,0 m² (-1,0 m² gegenüber 2024) etwas geringer als jene des Bundeslandes (Ø 8,3 m²). Der Anteil der 1-2 Zimmerwohnungen ist hingegen in der Landeshauptstadt mit 51% wesentlich höher, als jener des gesamten Bundeslandes (35%) und hat im Vergleich zum Vorjahr um 16%-Punkte stark zugenommen.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Oberösterreich

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL

aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2023 bis 2025
in EXPLOREAL (n = 11.432), Stand 03.02.2025

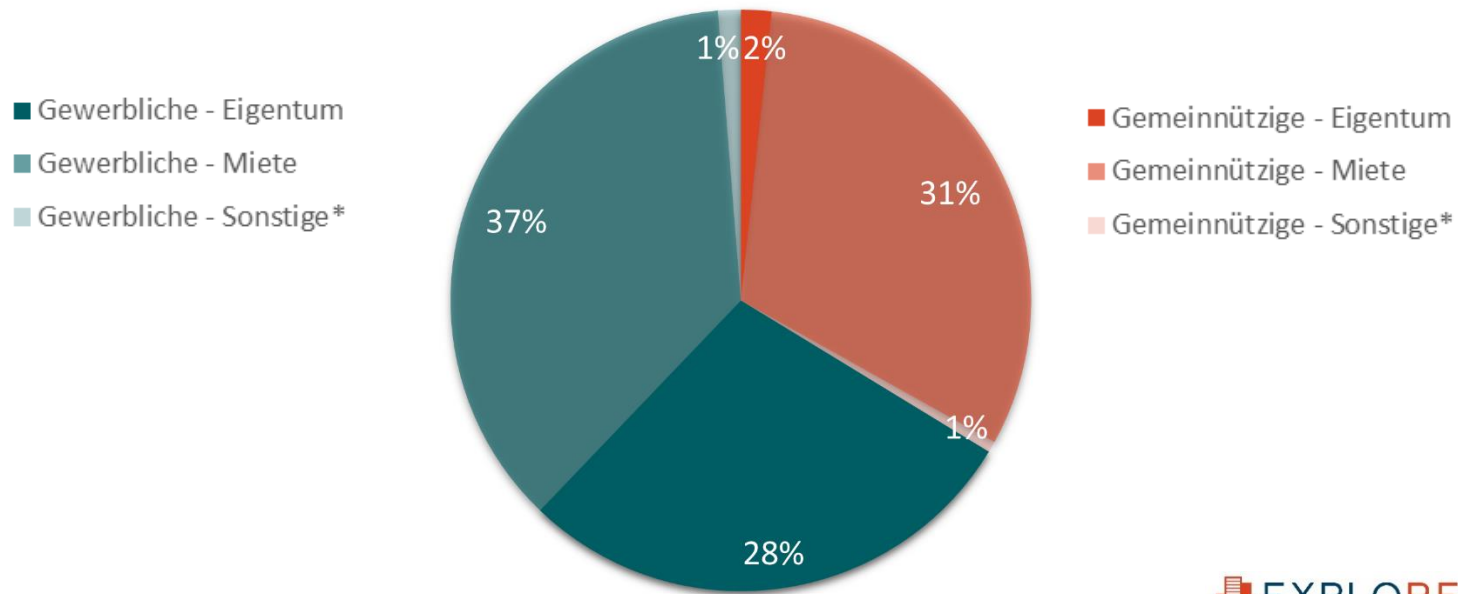


* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

In Oberösterreich halten sich nach wie vor die gewerblichen (52%) und gemeinnützigen Bauträger (48%) nahezu die Waage bei der Produktion von Neubauwohnungen, wenngleich der Anteil an gewerblichen Bauträgern im Vergleich zu den Vorjahren geringfügig gesunken ist. Es werden auch weiterhin mehr Wohneinheiten im gewerblichen Eigentum errichtet als in der freifinanzierten Miete. Der Anteil des gewerblichen Eigentums ist im Vergleich zur Vorjahres-Auswertung jedoch um 5 % gesunken.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Linz

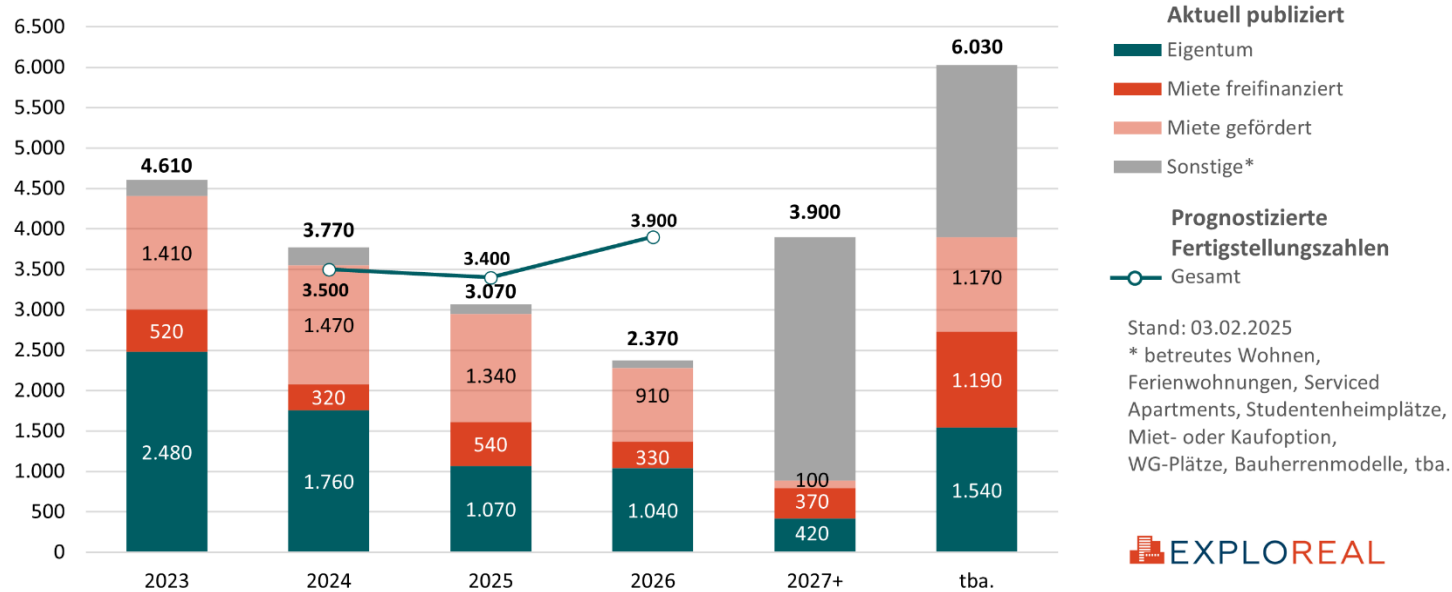
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



In Linz liegt der Anteil der Errichtungen durch gewerbliche Wohnbauträger bei 66% (+11% im Vergleich zur Vorjahresauswertung). Im Vergleich zum Bundesland Oberösterreich ist dieser Anteil damit um 14% höher. Mit 37% wird in Linz der Großteil der gewerblichen Neubauwohneinheiten in der freifinanzierten Miete errichtet, was einem Anstieg um 16% gegenüber der Vorjahresauswertung entspricht.

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

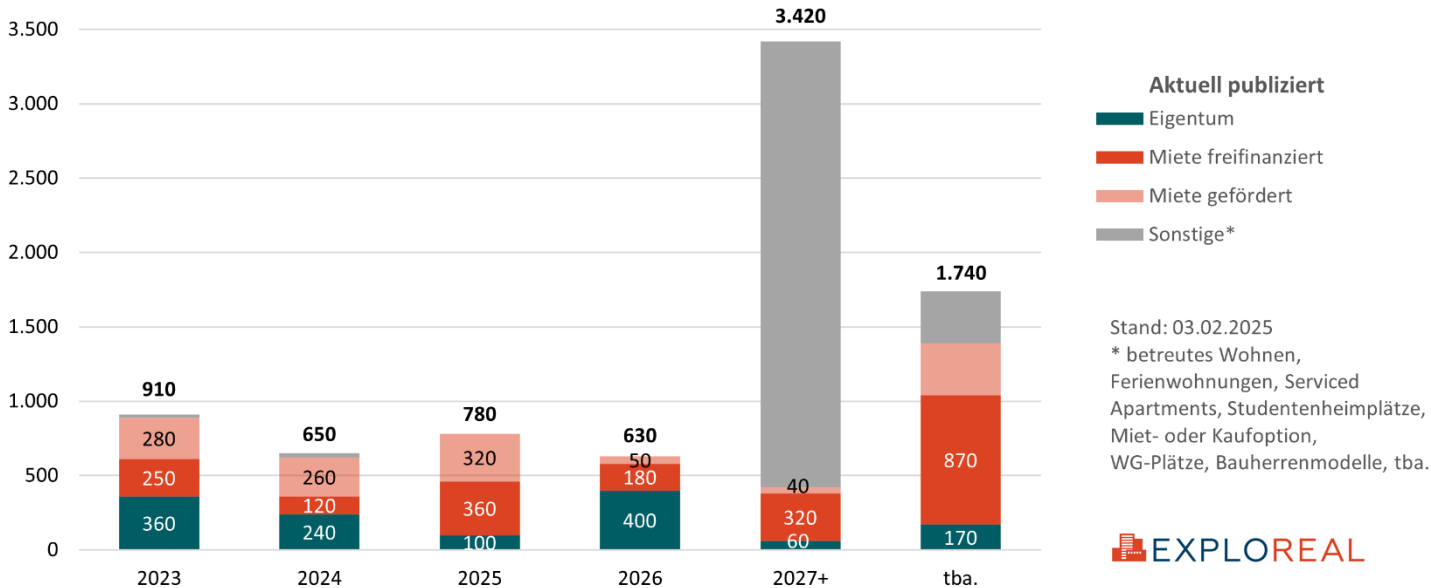
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Oberösterreich werden dieses Jahr rund 3.400 fertiggestellte Wohneinheiten prognostiziert. Die Anzahl liegt damit im Bereich des Vorjahres, aber deutlich unter dem Niveau von 2023. Für das Jahr 2026 ist mit einem Anstieg auf ca. 3.900 Einheiten zu rechnen. Heuer werden rund 35% der Wohneinheiten im Eigentum errichtet. Die geförderten Mietwohnungen machen in diesem Jahr mit 1.300 Einheiten knapp die Hälfte der Fertigstellungen aus.

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

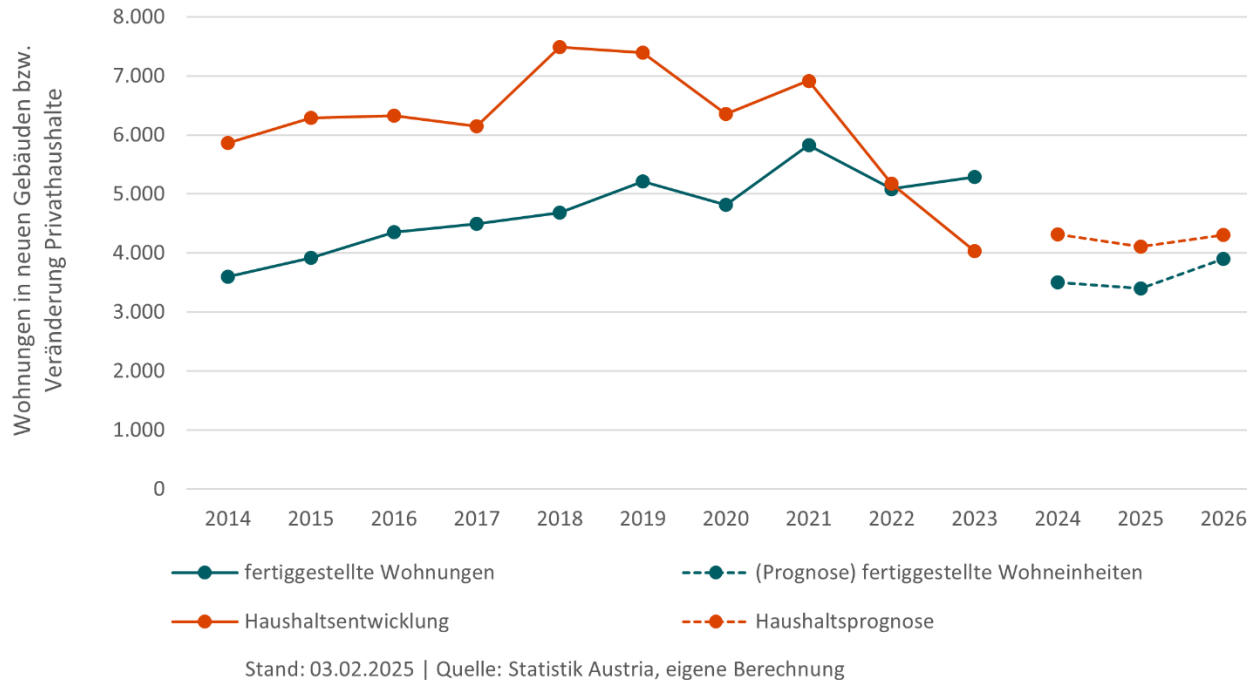
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In der Stadt Linz ist für heuer die Fertigstellung von 780 Wohneinheiten publiziert, was einem Anstieg von 20% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Für 2026 sind aktuell 630 Wohneinheiten publiziert.

Der graue Balken für Fertigstellungen nach 2027 veranschaulicht insbesondere die Dimension des Stadterweiterungsgebietes Kaserne Ebelsberg mit rund 3.000 Wohneinheiten.

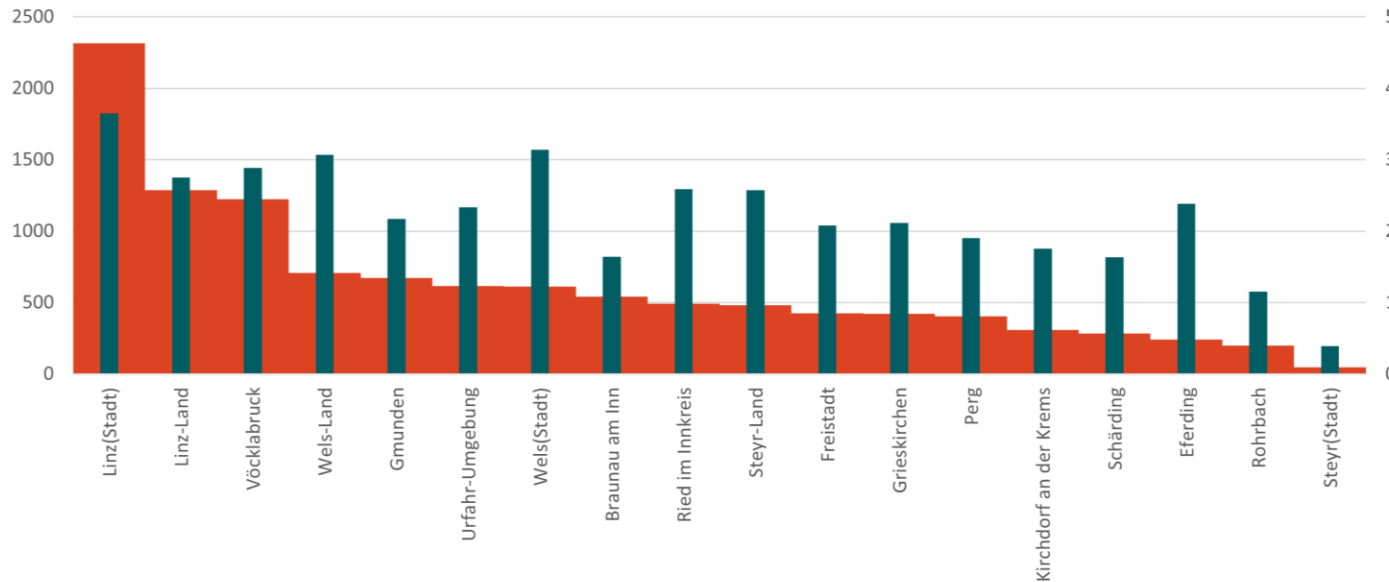
Wohnbauprojekte in der Pipeline Oberösterreich



Nachdem die Neubauleistung in den vergangenen Jahren bis 2021 laufend angestiegen war, zeigen sich die geplanten Fertigstellungen seitdem, sowie in der aktuellen Prognose deutlich rückläufig. Die Haushaltsentwicklung lag stets über den Fertigstellungszahlen, die jedoch neu geschaffenen Wohnraum in kleineren Einheiten (Einfamilienhäuser) unberücksichtigt lassen. Selbst bei stark rückläufiger Haushaltsprognose wird die bevölkerungsinduzierte Nachfrage kaum gedeckt werden.

Wo wird gebaut? Oberösterreich

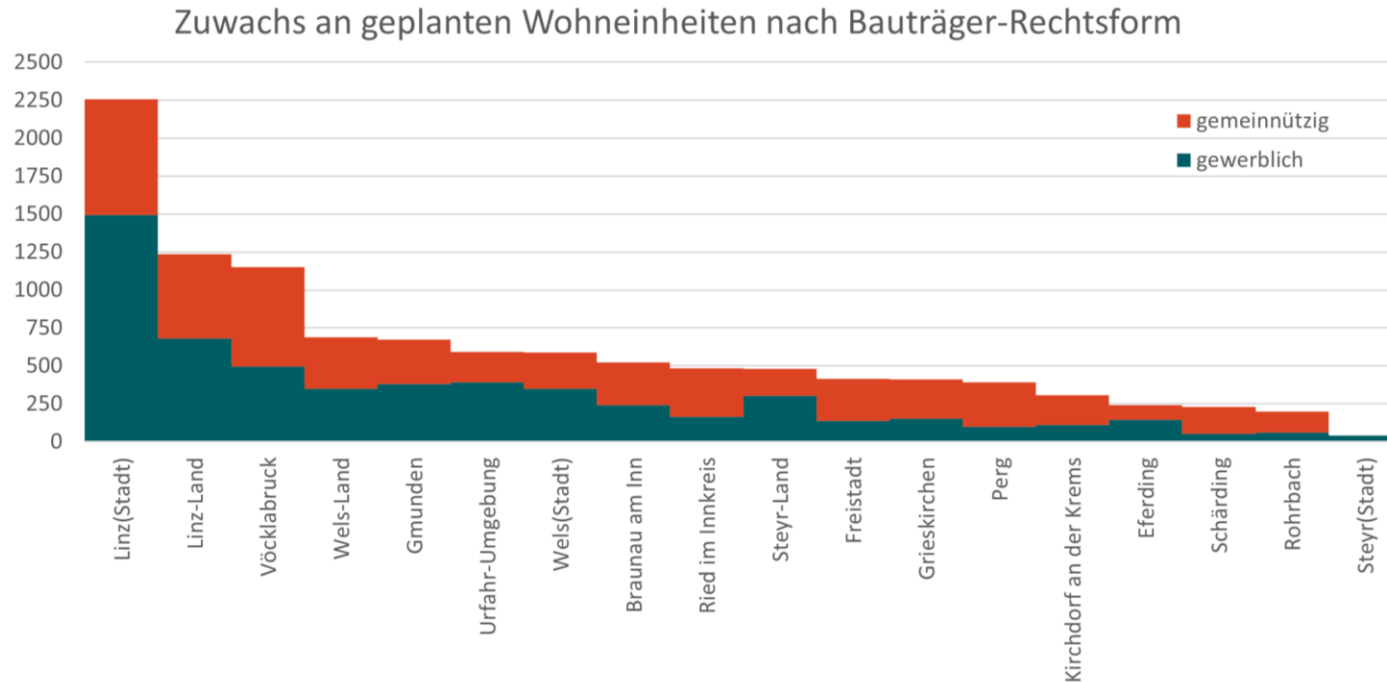
Zuwachs an Wohneinheiten gesamt (rot) pro 1.000 Einwohnern und Jahr (blau) 2023-2025 nach Bezirken



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2023 bis 2025
 in EXPLOREAL (n = 11.266)

Auf Bezirksebene findet der Großteil der Neubauleistung, wie in der Vorjahresauswertung, in den Bezirken Linz(Stadt) und Linz-Land statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen wird ebenso in Linz(Stadt) mit rund 3,6 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen der höchste Wert erzielt. An zweiter Stelle liegt Wels(Stadt), knapp gefolgt von Wels-Land, Vöcklabruck und Linz-Land.

Wo wird von wem gebaut? Oberösterreich

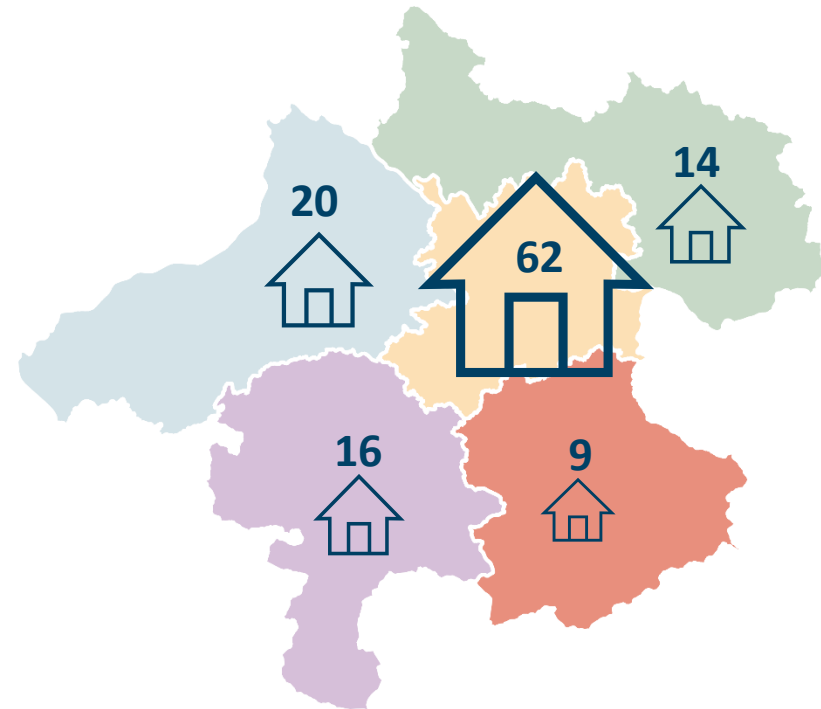


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2023 bis 2025
in EXPLOREAL (n = 10.894)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass die Anteile regional etwa gleich verteilt sind. Einen deutlich größeren Anteil haben die gewerblichen Bauträger in Linz(Stadt) und Steyr-Land, während in Bezirken mit einer geringeren Wohnbauproduktion wie Freistadt, Grieskirchen, Perg, Schärding und Rohrbach die gemeinnützigen Bauträger dominieren.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Linz(Stadt)	25	850	4,0	104,1
Eferding	4	85	2,5	103,9
Wels(Stadt)	3	149	2,3	104,3
Kirchdorf an der Krems	3	124	2,1	101,6
Wels-Land	6	151	2,0	106,7
Vöcklabruck	13	271	1,9	103,4
Freistadt	5	125	1,8	101,5
Linz-Land	19	282	1,8	105,9
Perg	5	108	1,5	103,7
Steyr-Land	6	93	1,5	102,5
Schärding	4	87	1,5	100,4
Grieskirchen	6	94	1,4	102,5
Ried im Innkreis	3	88	1,4	104,0
Urfahr-Umgebung	6	116	1,3	103,7
Rohrbach	3	73	1,3	99,7
Braunau am Inn	7	99	0,9	106,3
Gmunden	3	27	0,3	101,4
Steyr(Stadt)	0	0	0,0	99,4



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Februar 2024
 in EXPLOREAL (n = 2.822 Wohneinheiten).
 Einwohner*innen zum 1.1.2024 gem. Statistik Austria
 *Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen
 **lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Aktuell befinden sich in Linz(Stadt) die meisten Projekte bzw. Wohneinheiten, sowohl absolut als auch bezogen auf die Bevölkerung, in der Vermarktung. Nach Linz sind bezogen auf die Bevölkerung in den Bezirken Eferding und Wels(Stadt) die meisten Wohneinheiten auf den Markt gekommen.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



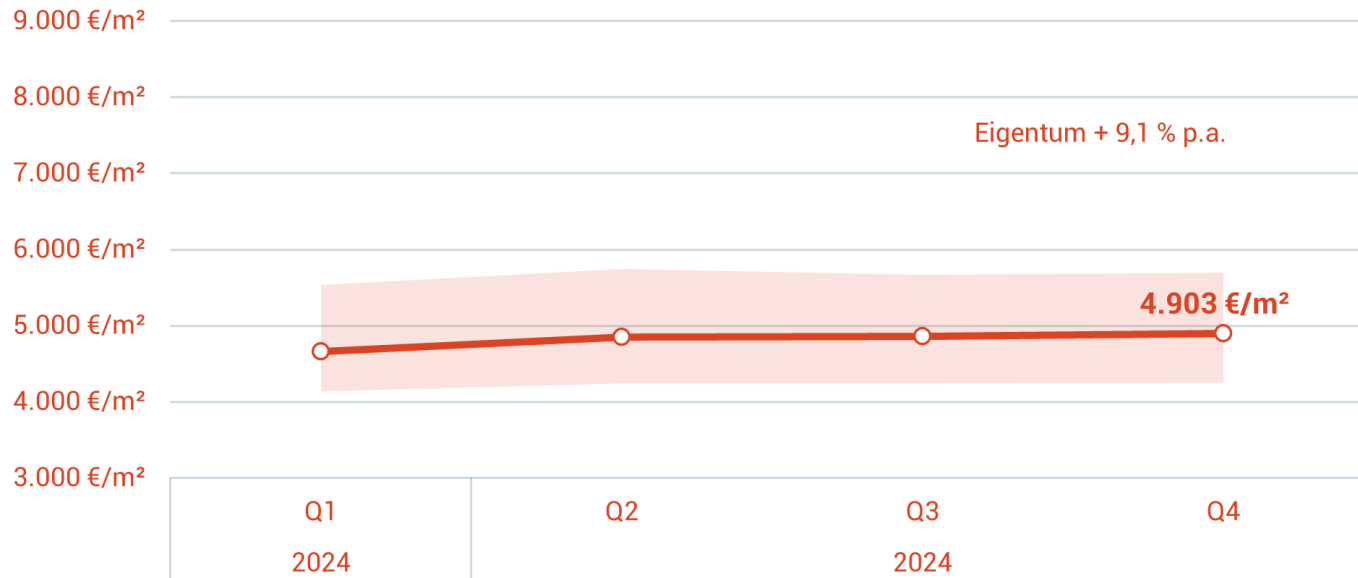
		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
Oberösterreich	Kaufpreis (€)	352.806	589.700	498.300	444.250	20.500
	Anzahl	2.635	50	207	115	157
	Fläche (m ²)	76,00	132,92	115,79	106,52	
Linz	Kaufpreis (€)	384.000	-	619.000	599.000	28.000
	Anzahl	517	-	1	7	32
	Fläche (m ²)	74,85	-	132,25	134,34	
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 03.02.2025

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

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Oberösterreich aktuell bei rund 353.000 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung vor einem Jahr in etwa gleich geblieben (+1%). Die Wohnungsgröße ist dabei etwas kleiner geworden. Im Vergleich dazu liegt der aktuelle Preis für eine Wohnung in Linz bei rund 384.000 €, und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (401.000 €) gesunken.

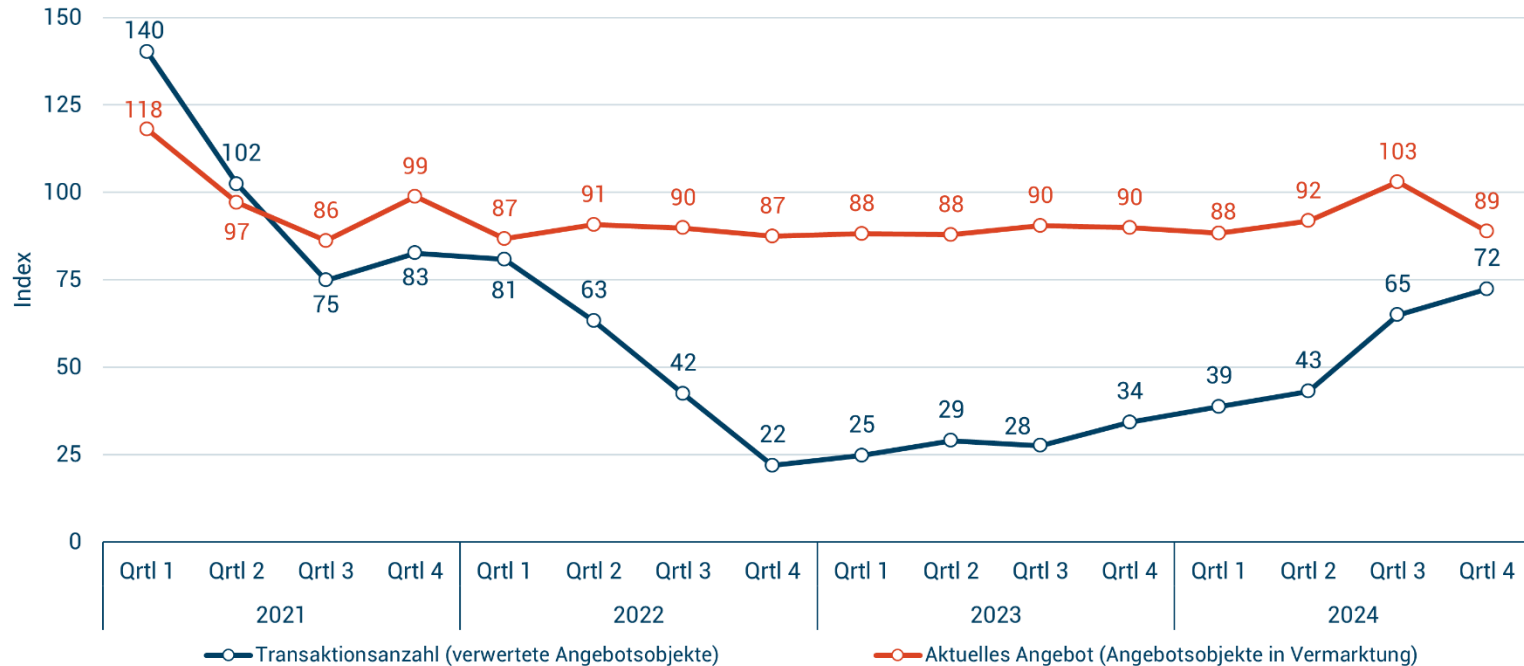
Preisentwicklung Eigennutzer Oberösterreich



n = 6.858 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

Die Preisentwicklung ist in Oberösterreich weiterhin auf niedrigem Niveau mit einem Plus im Trend des letzten Jahres von 9,1%.

Transaktionen und Angebot Oberösterreich



Datenstand: 03.02.2025

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.

In Oberösterreich waren die Verwertungen in der zweiten Jahreshälfte deutlich über dem Niveau von 2023.

© **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!!