

# Wohnbauprojekte in der Pipeline Oberösterreich

Mag. Alexander Bosak, MRICS  
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer  
EXPLOREAL GMBH

# Das „gläserne“ Projekt – Oberösterreich

1-2 Zi-Wg: **31 %**  
3 Zi-Wg: **43 %**  
4+ Zi-Wg: **25 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 9.305)

mit Loggia: 43 %  
mit Balkon: 45 %  
mit Terrasse: 38 %  
mit Garten: 30 %

mit Freifläche: **98 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)  
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 9.577)

Wohnungen: **91 %**  
Reihen-/Doppelhaus: **8 %**  
Einfamilienhaus: **1 %**

aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 13.378)  
Vergleich Ferienwohnungen (n = 61)



Ø 21 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 624)

Ø 76,7 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 9.576)

Ø 9,8 m<sup>2</sup> Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)  
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 9.577)

Ø 1,75 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 629)

Ø Grundkostenanteil: **556 €/m<sup>2</sup>**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 210)

Datenstand: 31.01.2024

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2022 bis 2024

Für das Bundesland Oberösterreich wurden über 600 Projekte mit rund 13.400 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2022 bis 2024. Das durchschnittliche oberösterreichische Projekt umfasst 21 Wohneinheiten (-1 im Vergleich zur Vorjahrsauswertung) und ist damit im Vergleich zur Landeshauptstadt Linz mit durchschnittlich 29 Wohneinheiten pro Projekt wesentlich kleiner. Die mittlere Wohnnutzfläche liegt mit rund 77 m<sup>2</sup> (+1,5; 2023) über jener der Landeshauptstadt (Ø rund 73,5 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche). Auch die Zimmeranzahl hat gegenüber der Vorjahrsauswertung zugenommen.

# Das „gläserne“ Projekt – Linz

1-2 Zi-Wg: **39 %**  
3 Zi-Wg: **41 %**  
4+ Zi-Wg: **20 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 1.420)

Wohnungen: **98 %**  
Reihen-/Doppelhaus: **2 %**  
Einfamilienhaus: **0 %**  
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 2.507)  
Vergleich Ferienwohnungen (n = 0)

Ø **29** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 87)

Ø **73,5 m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 1.493)

mit Loggia: **37 %**  
mit Balkon: **49 %**  
mit Terrasse: **24 %**  
mit Garten: **19 %**

mit Freifläche: **96 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)  
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 1.493)



Ø **9,0 m<sup>2</sup>** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)  
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 1.493)

Ø **1,21** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 88)

Ø Grundkostenanteil: **777 €/m<sup>2</sup>**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 45)

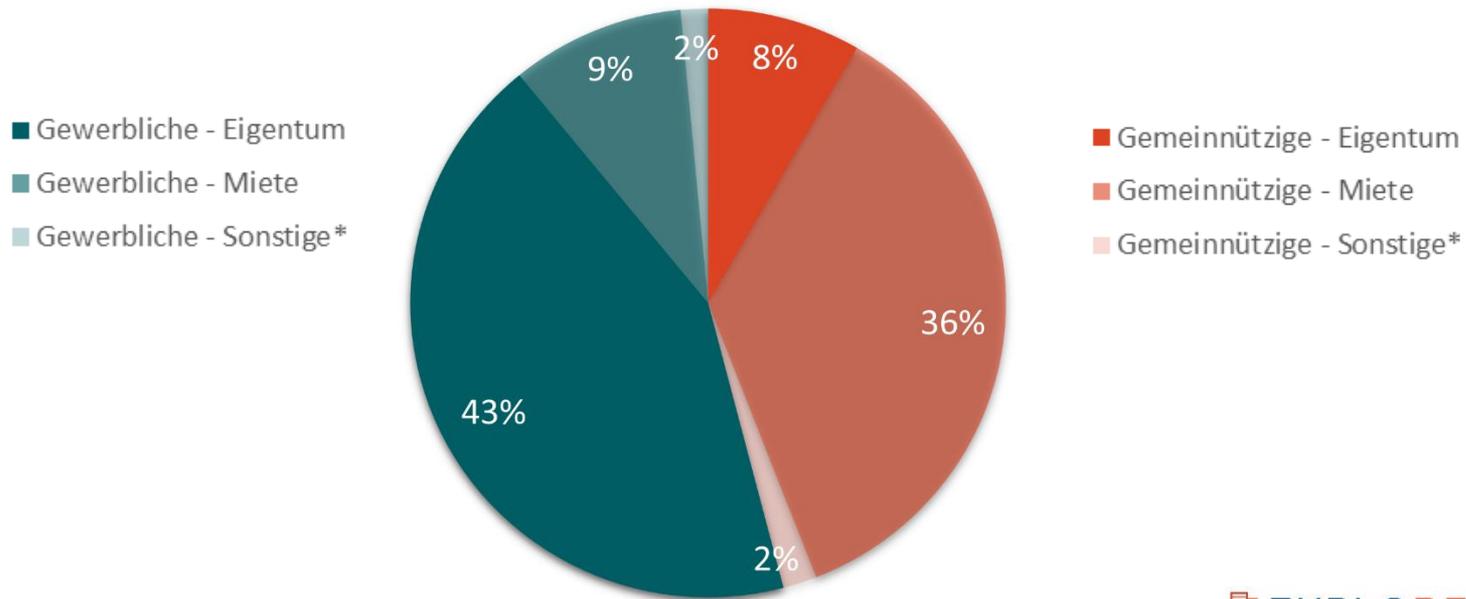
Datenstand: 31.01.2024

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2022 bis 2024

Für die Landeshauptstadt Linz wurden 87 Projekte mit ca. 2.500 Wohneinheiten ausgewertet. Die durchschnittliche Projektgröße hat um 7 Einheiten abgenommen. Der Freiflächenanteil liegt mit 96% nur knapp unter jenem des Bundeslandschnitts (98%). Auch die durchschnittliche Freiflächengröße ist mit 9,0 m<sup>2</sup> (+0,9 m<sup>2</sup> gegenüber 2023) etwas geringer als jene des Bundeslandes (Ø 9,8 m<sup>2</sup>). Der Anteil der 1-2 Zimmerwohnungen ist hingegen in der Landeshauptstadt mit 39% höher, als jener des gesamten Bundeslandes (31%), hat aber im Vergleich zum Vorjahr um 8%-Punkte zugunsten der 3 und vor allem 4+ Zimmerwohnungen abgenommen.

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Oberösterreich

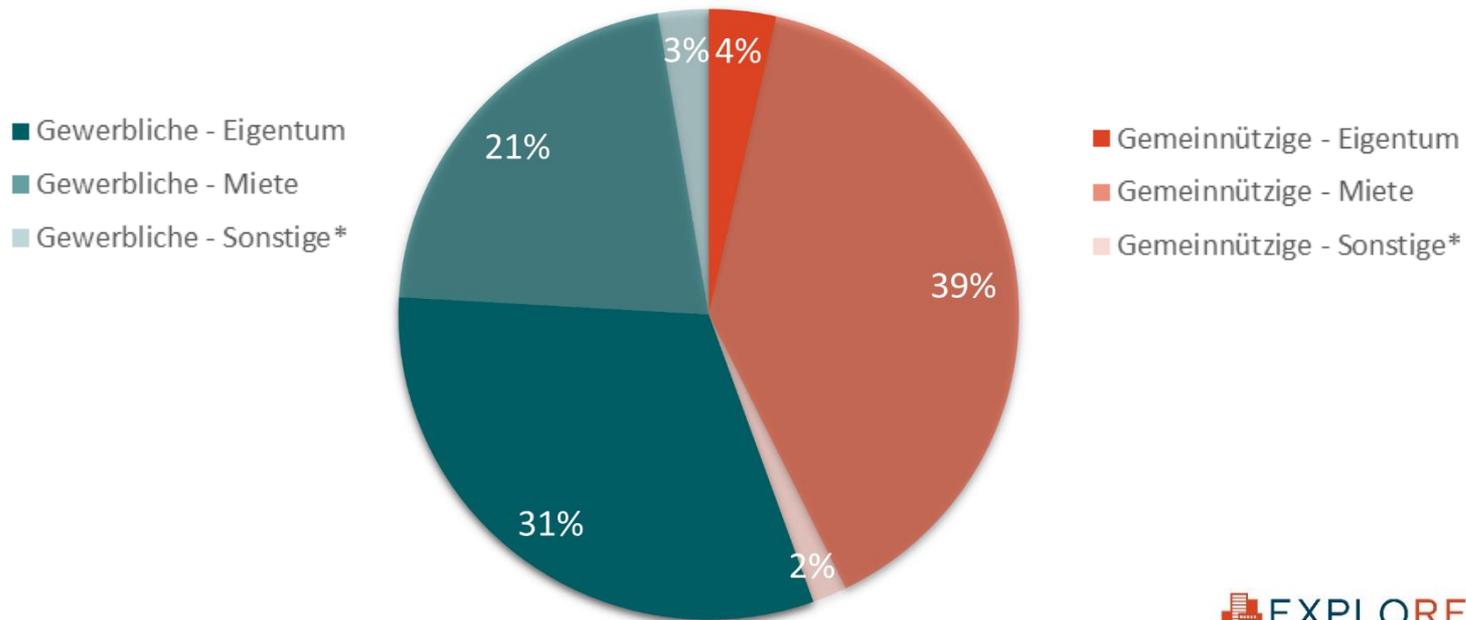
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



In Oberösterreich halten sich nach wie vor die gewerblichen (54%) und gemeinnützigen Bauträger (46%) nahezu die Waage bei der Herstellung von Neubauwohnungen, wenngleich der Anteil an gewerblichen Bauträgern im Vergleich zu den Vorjahren geringfügig gestiegen ist. Es werden auch weiterhin mehr Wohneinheiten im gewerblichen Eigentum errichtet als in der freifinanzierten Miete.

# Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Linz

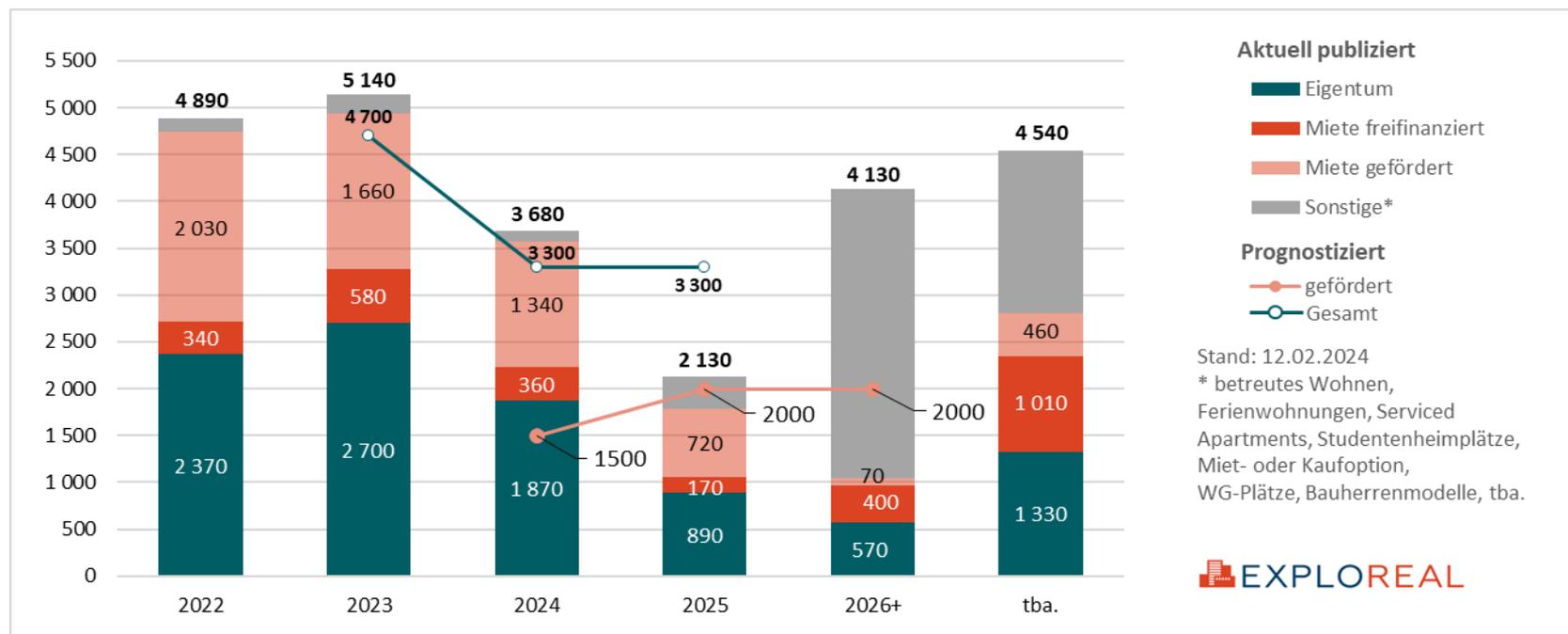
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



In Linz liegt der Anteil der Errichtungen durch gewerbliche Wohnbauträger bei 55%. Im Vergleich zum Bundesland Oberösterreich ist dieser Anteil damit lediglich um 1% höher. Mit 31 % wird auch in Linz der Großteil der gewerblichen Neubauwohneinheiten im Wohnungseigentum errichtet, allerdings um 8% weniger gegenüber der Vorjahresauswertung.

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

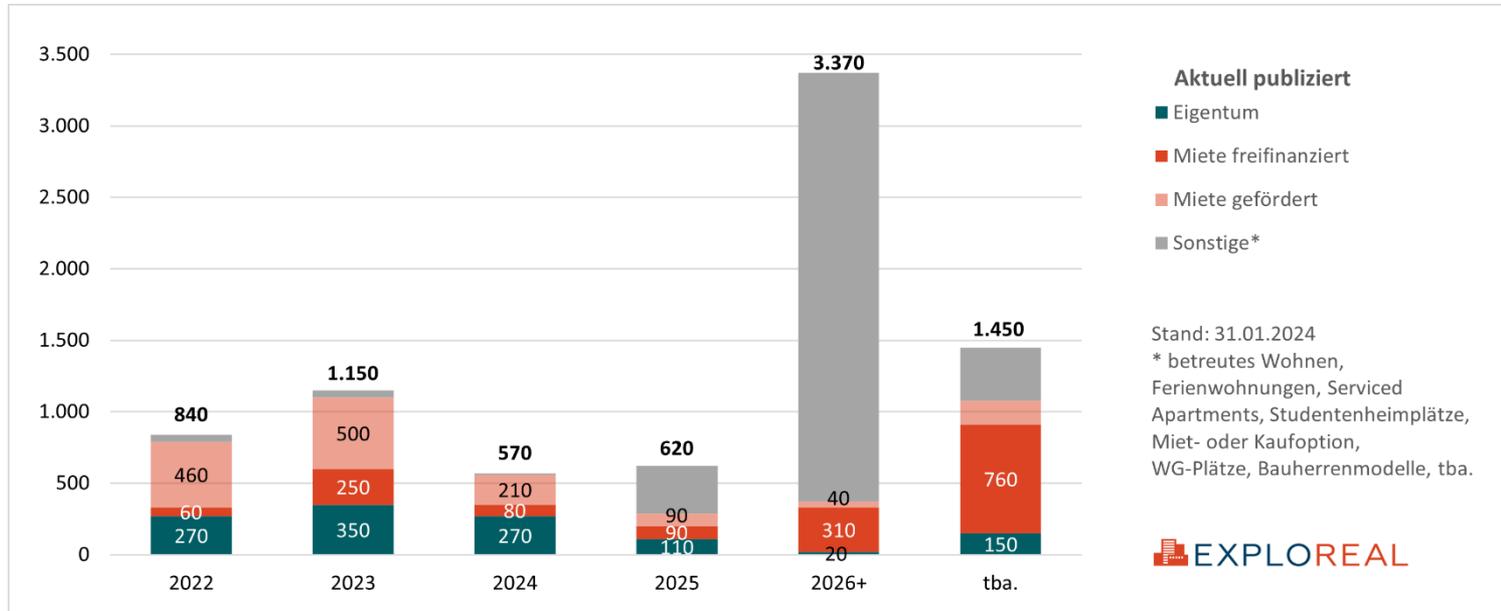
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Oberösterreich werden dieses Jahr rund 3.300 fertiggestellte Wohneinheiten prognostiziert. Die Anzahl liegt damit deutlich unter dem Niveau des Vorjahres. Für das Jahr 2025 ist mit etwa gleicher Anzahl an Fertigstellungen zu rechnen. Heuer werden rund 52% der Wohneinheiten im Eigentum errichtet. Die geförderten Mietwohnungen machen in diesem Jahr mit 1.500 prognostizierten Einheiten rund die Hälfte der Fertigstellungen aus. Für die Folgejahre ist aufgrund der Zusicherungen mit rund 2.000 geförderten Einheiten pro Jahr auszugehen.

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

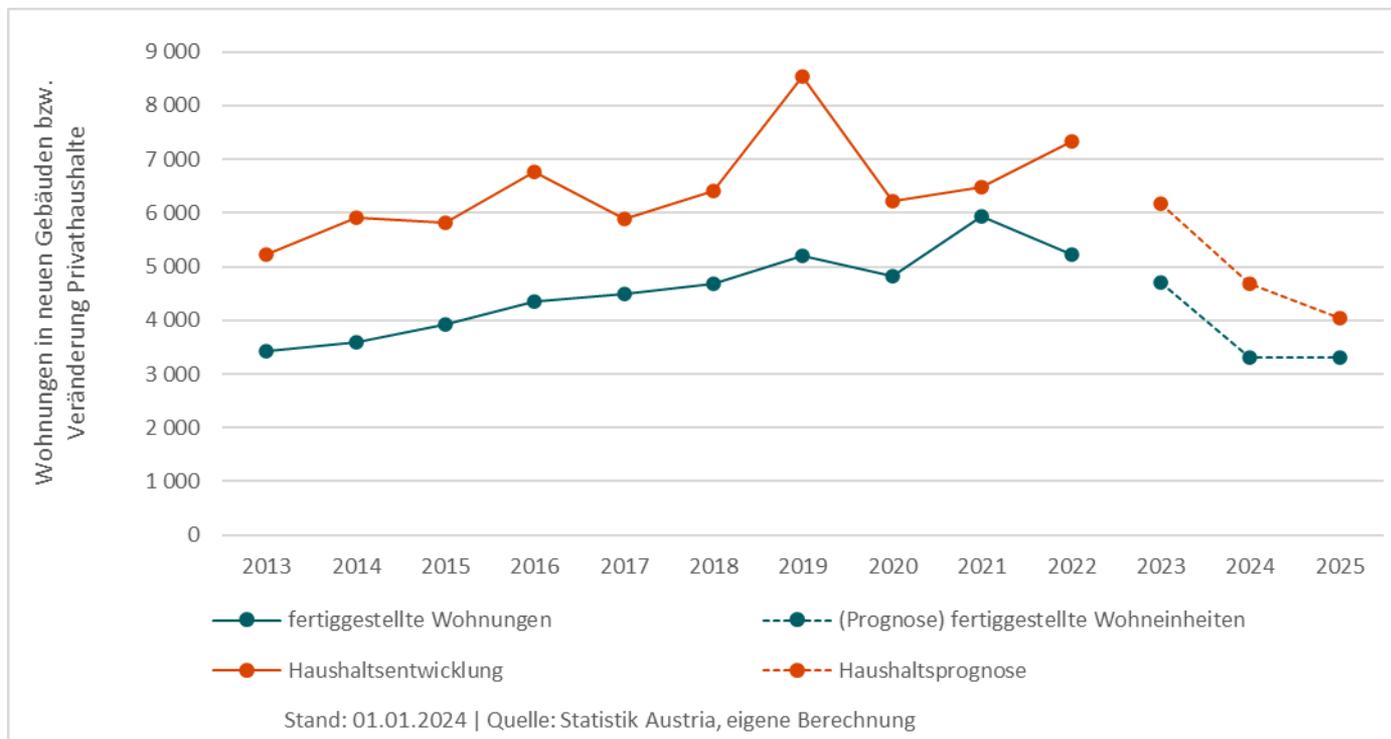
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In der Stadt Linz ist für heuer nur noch die Fertigstellung von 570 Wohneinheiten publiziert, rund die Hälfte vom Vorjahrswert. Im nächsten Jahr hält dieses niedrige Niveau an.

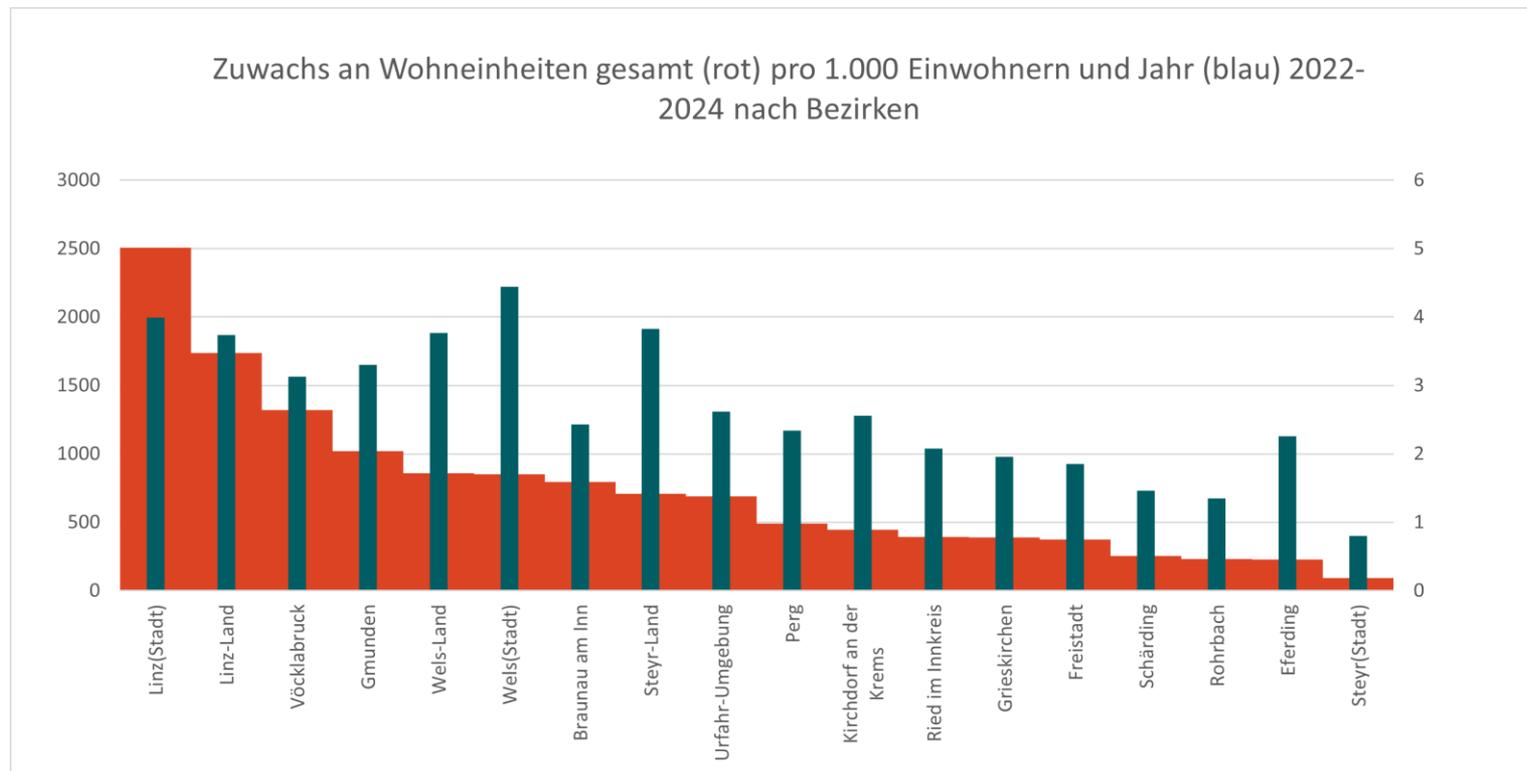
Der graue Balken für Fertigstellungen nach 2026 veranschaulicht insbesondere die Dimension des Stadterweiterungsgebietes Kaserne Ebelsberg mit rund 3.000 Wohneinheiten.

# 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.

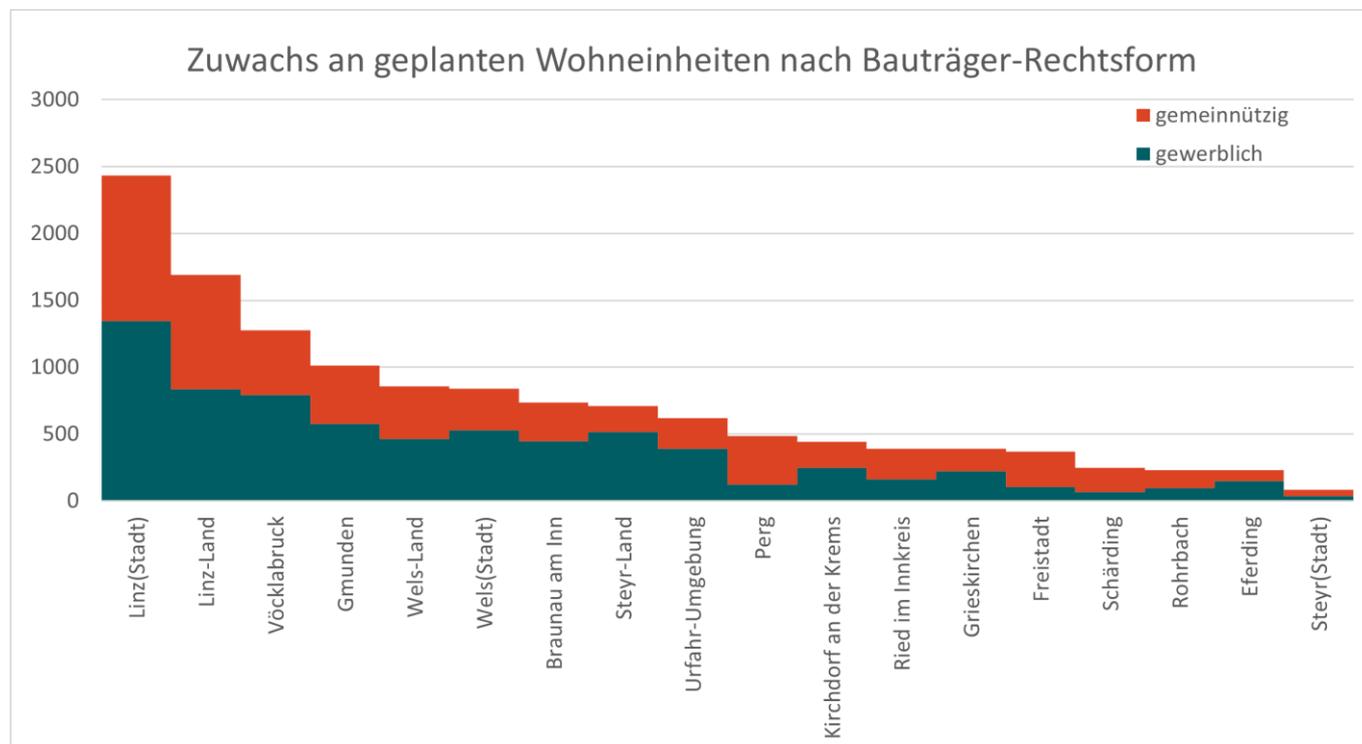
# Wo wird gebaut? Oberösterreich



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2022 bis 2024  
in EXPLOREAL (n = 13.378)

Auf Bezirksebene findet der Großteil der Neubauleistung in den Bezirken Linz(Stadt) und Linz-Land statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen wird in Wels(Stadt) mit rund 4,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen der höchste Wert erzielt. An zweiter Stelle liegt Linz(Stadt), knapp gefolgt von Steyr-Land, Wels-Land und Linz-Land (alle knapp unter 4).

# Wo wird von wem gebaut? Oberösterreich

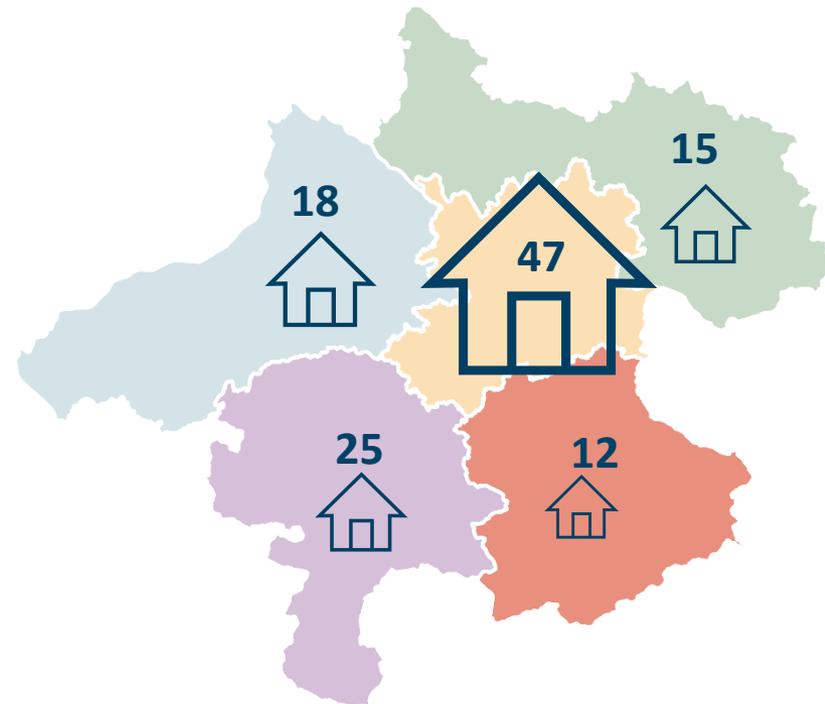


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2022 bis 2024  
in EXPLOREAL (n = 13.049)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass die Anteile regional etwa gleich verteilt sind. Einen deutlich größeren Anteil haben die gewerblichen Bauträger im Bezirk Steyr-Land, während in Bezirken mit einer geringeren Wohnbauproduktion wie Perg, Freistadt, 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**
Steyr(Stadt)	3	101	2,7	99,4
Grieskirchen	7	161	2,4	102,5
Freistadt	8	162	2,4	101,5
Linz(Stadt)	16	466	2,2	104,1
Gmunden	12	224	2,2	101,4
Urfahr-Umgebung	8	166	1,9	103,7
Kirchdorf an der Krems	5	99	1,7	101,6
Eferding	3	52	1,5	103,9
Ried im Innkreis	4	95	1,5	104,0
Vöcklabruck	13	203	1,4	103,4
Linz-Land	15	219	1,4	105,9
Perg	4	87	1,2	103,7
Braunau am Inn	7	123	1,1	106,3
Wels(Stadt)	3	72	1,1	104,3
Steyr-Land	4	57	0,9	102,5
Wels-Land	3	59	0,8	106,7
Rohrbach	2	39	0,7	99,7
Schärding	0	0	0,0	100,4



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Februar 2023  
 in EXPLOREAL (n = 2.385 Wohneinheiten).  
 Einwohner\*innen zum 1.1.2023 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 in der Vermarktung. Bezogen auf die Bevölkerung sind im Bezirk Steyr(Stadt) mit fast 3 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner\*innen die meisten Wohneinheiten auf den Markt gekommen.

# Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



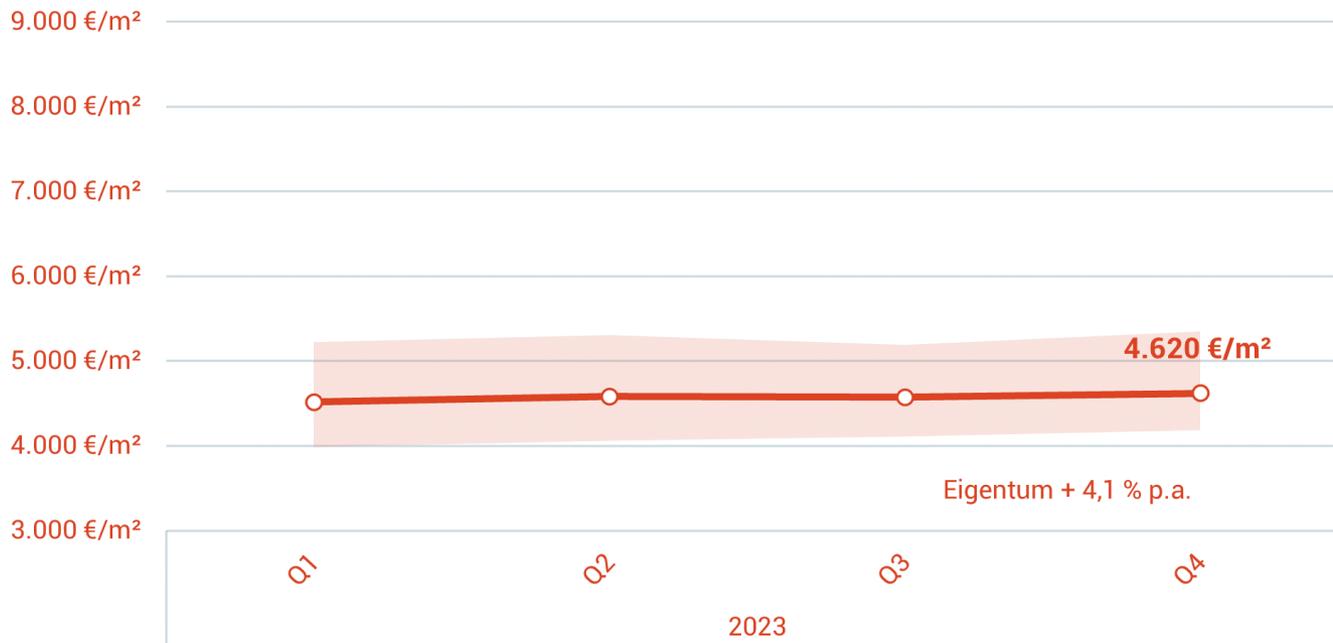
		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
<b>Oberösterreich</b>	Kaufpreis (€)	349.524	589.700	500.000	465.000	20.000
	Anzahl	2.251	52	208	105	132
	Fläche (m <sup>2</sup> )	77,97	132,92	116,42	109,16	
<b>Linz</b>	Kaufpreis (€)	401.000	-	619.000	599.000	26.900
	Anzahl	336	-	1	9	23
	Fläche (m <sup>2</sup> )	78,7	-	132,25	134,33	
<b>Wien</b>	Kaufpreis (€)	428.600	1.520.000	649.000	636.900	30.500
	Anzahl	7.919	52	41	190	242
	Fläche (m <sup>2</sup> )	62,85	130,20	114,77	121,98	

Stand 31.01.2024

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 350.000 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung vor einem Jahr um rund 5 % gestiegen. Die Flächengröße einer Wohnung ist dabei etwas größer geworden. Im Vergleich dazu liegen die aktuellen Preise für eine Wohnung in Linz bei rund 401.000 €, und ist damit ebenfalls leicht im Vergleich zum Vorjahr (+3%) gestiegen.

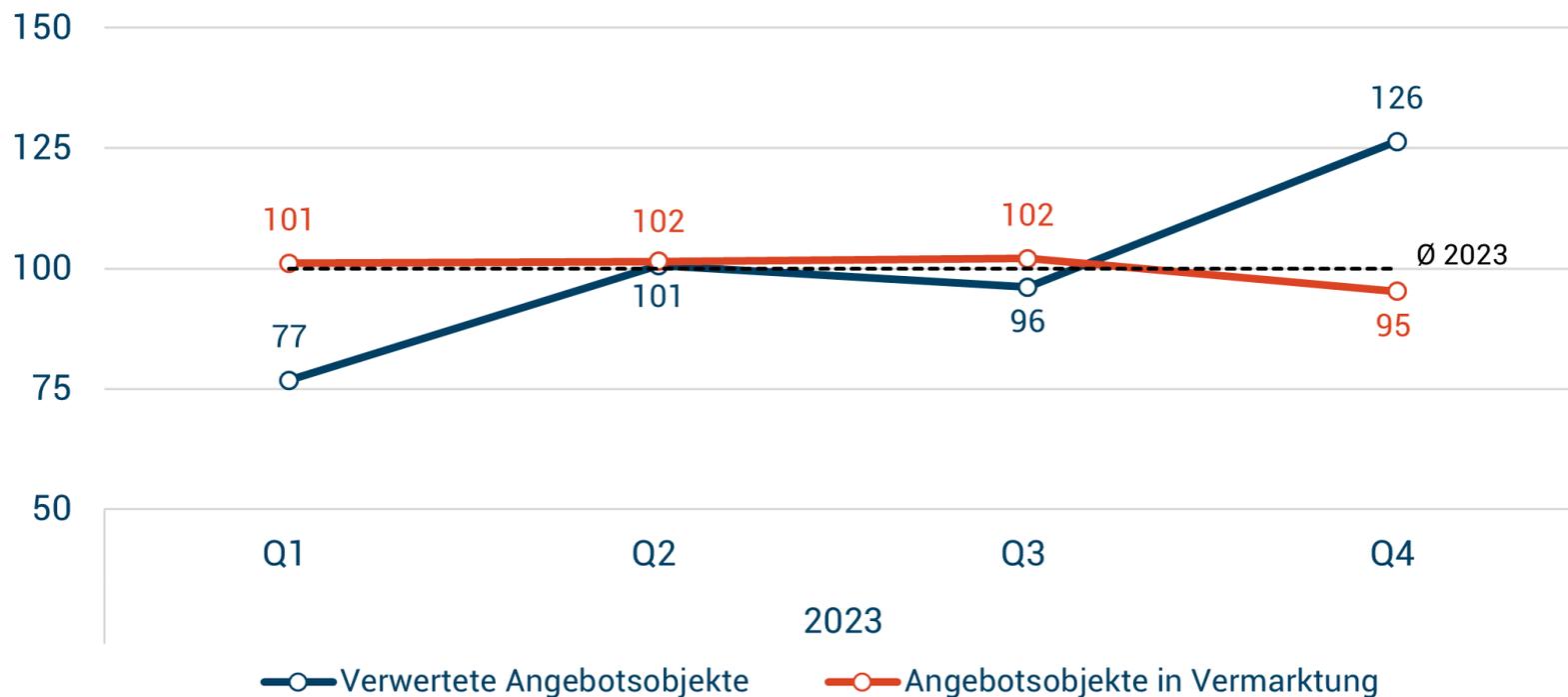
# Preisentwicklung Eigennutzer Oberösterreich



n = 6.409 | 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 konstant auf einem niedrigeren Niveau mit einem geringeren Plus im Trend des letzten Jahres von 4,1%. Die Steigerung im Jahresmittel von 2022 auf 2023 betrug 6,0%.

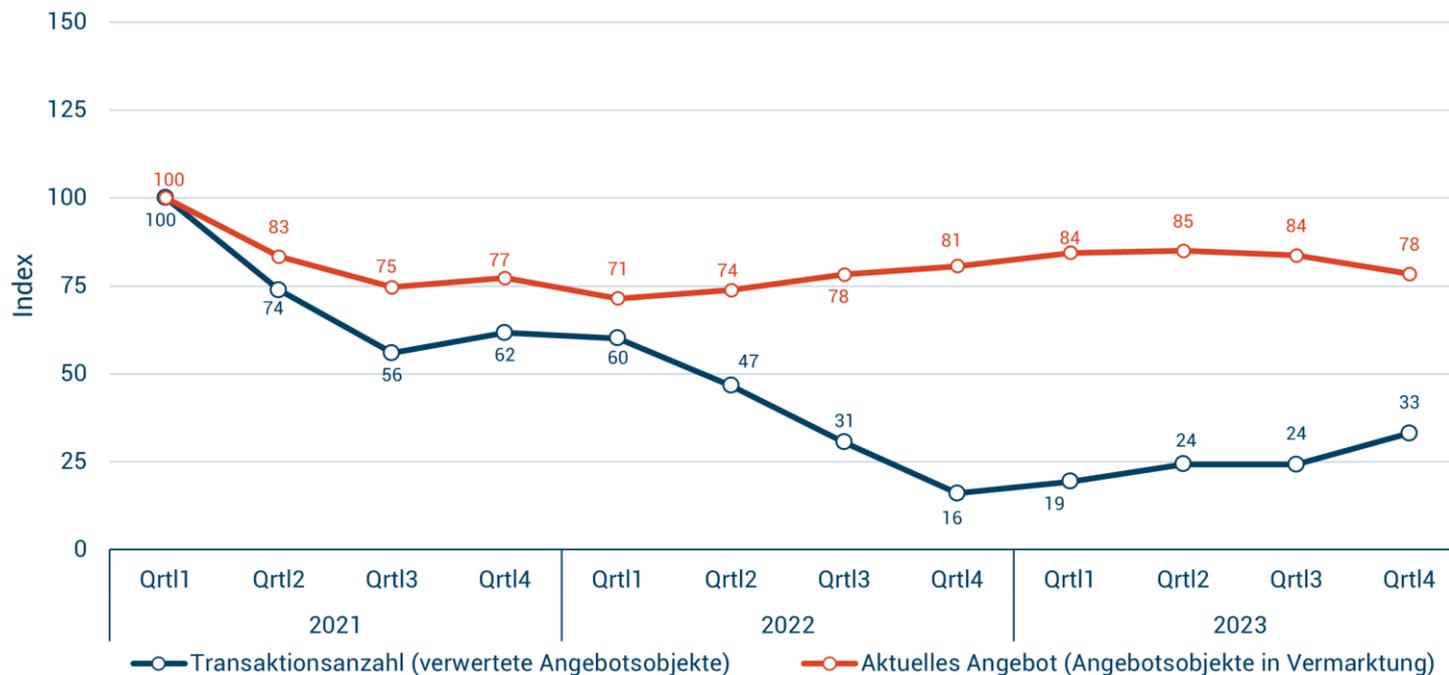
# Transaktionen und Angebot 2023



Datenstand: 16.01.2024 | Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis monatsaktueller Verwertungsdaten; Basis (100) sind die durchschnittlich pro Monat verwerteten Angebotsobjekte 2023 bzw. die Angebotsobjekte die durchschnittlich pro Monat 2023 am Markt waren; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum.

Die Verwertungen sind im Laufe des Jahres 2023 deutlich gestiegen, während das Angebot zuletzt leicht zurückging.

# Transaktionen und Angebot 2021-2023



Datenstand: 06.02.2024

Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis monatsaktueller Verwertungsdaten mit Basis (100) im Q1 2021; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren.

Gegenüber dem Höhepunkt der Transaktionstätigkeit in der Corona-Zeit ist der Markt Ende 2022 eingebrochen und hat sich im Jahr 2023 auf rund 1/3 der Transaktionen erholt. Das Angebot ist weiterhin hoch geblieben.

© **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!!