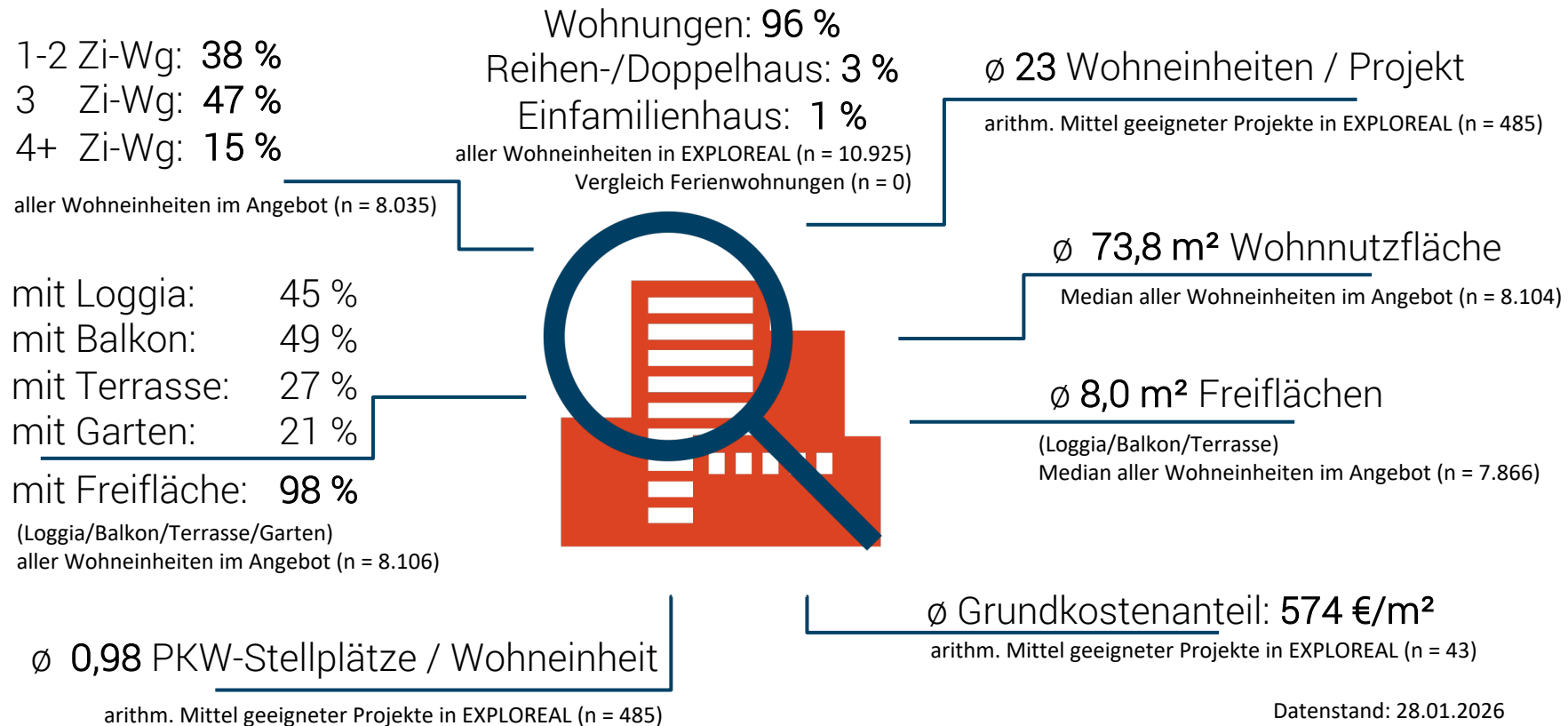


Wohnbauprojekte in der Pipeline Oberösterreich

Mag. Alexander Bosak, MBA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Oberösterreich

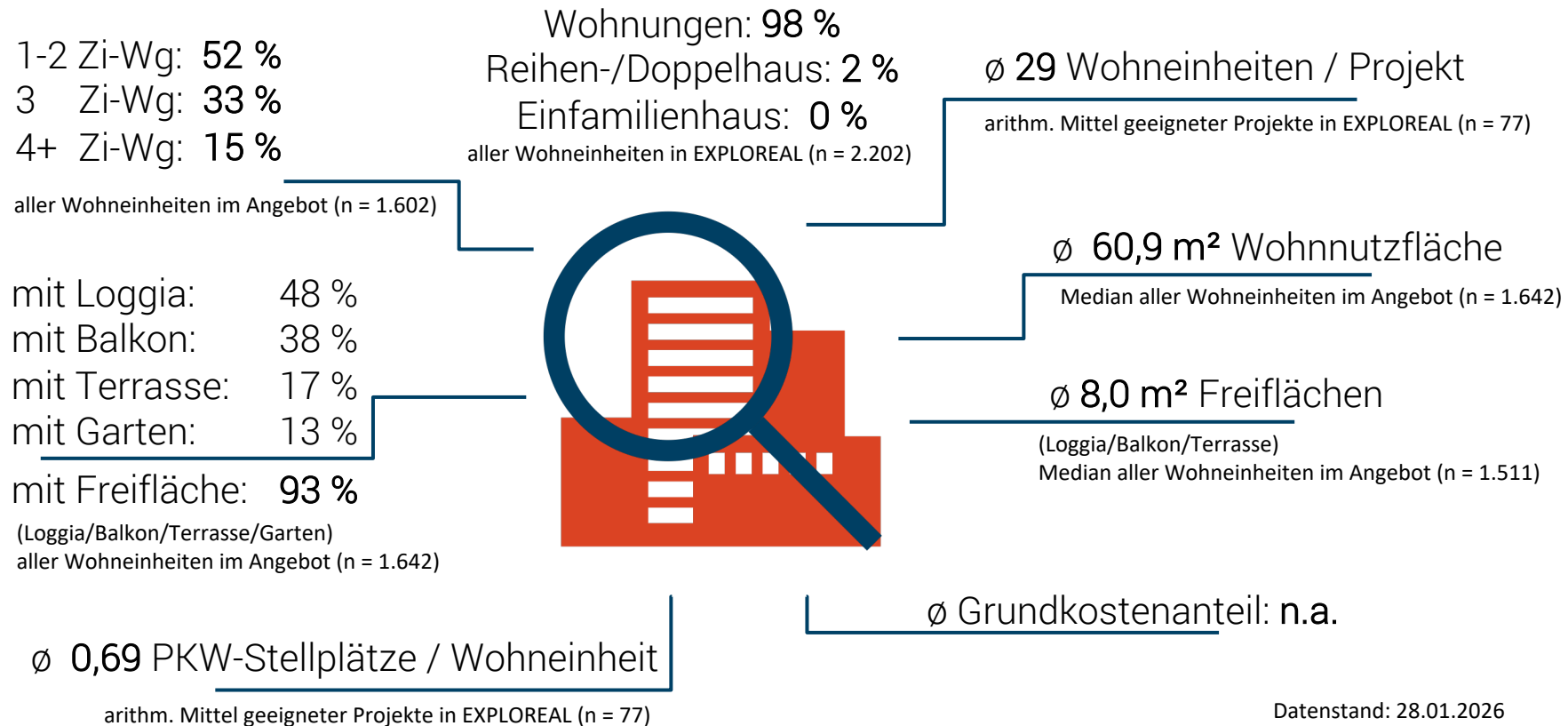


Datenstand: 28.01.2026

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2024 bis 2026

Für das Bundesland Oberösterreich wurden 485 Projekte mit rund 11.000 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2024 bis 2026. Das durchschnittliche oberösterreichische Projekt umfasst 23 Wohneinheiten (+2 Einheiten im Vergleich zur Vorjahresauswertung) und ist damit im Vergleich zur Landeshauptstadt Linz mit durchschnittlich 29 Wohneinheiten pro Projekt etwas kleiner. Die mittlere Wohnnutzfläche liegt mit 73,8 m² (-1,6 m² gegenüber 2024) ganz deutlich über jener der Landeshauptstadt (Ø 60,9 m²). In Oberösterreich dominieren die 3-Zimmerwohnungen mit einem Anteil von 47%. 98% der Wohneinheiten verfügen über eine Freifläche, welche durchschnittlich 8 m² groß ist.

Das „gläserne“ Projekt – Linz



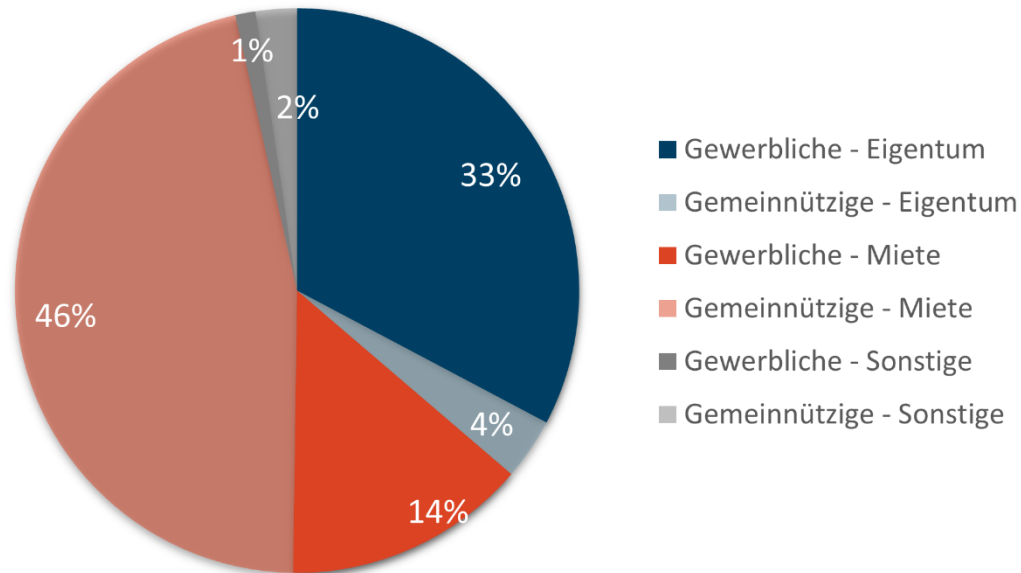
Datenstand: 28.01.2026

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2024 bis 2026

Für die Landeshauptstadt Linz wurden 77 Projekte mit ca. 2.200 Wohneinheiten ausgewertet. Die durchschnittliche Projektgröße von 29 Wohneinheiten blieb unverändert zur Vorjahresauswertung. Die Wohnnutzfläche weist nun eine durchschnittliche Größe von 60,9 m² auf (-2,8 m² im Vergleich zum Vorjahr). Der Freiflächenanteil liegt mit 93% (-5 Prozentpunkte) unter dem Bundeslandschnitts von 98%, während die durchschnittliche Freiflächengröße ist mit 8,0 m² gleich groß wie auf Bundeslandebene. Der Anteil der 1-2 Zimmerwohnungen ist hingegen in der Landeshauptstadt mit 52% wesentlich höher als jener des gesamten Bundeslandes (37%).

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Oberösterreich

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL

aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2024 bis 2026
in EXPLOREAL (n = 10.925), Stand 28.01.2026

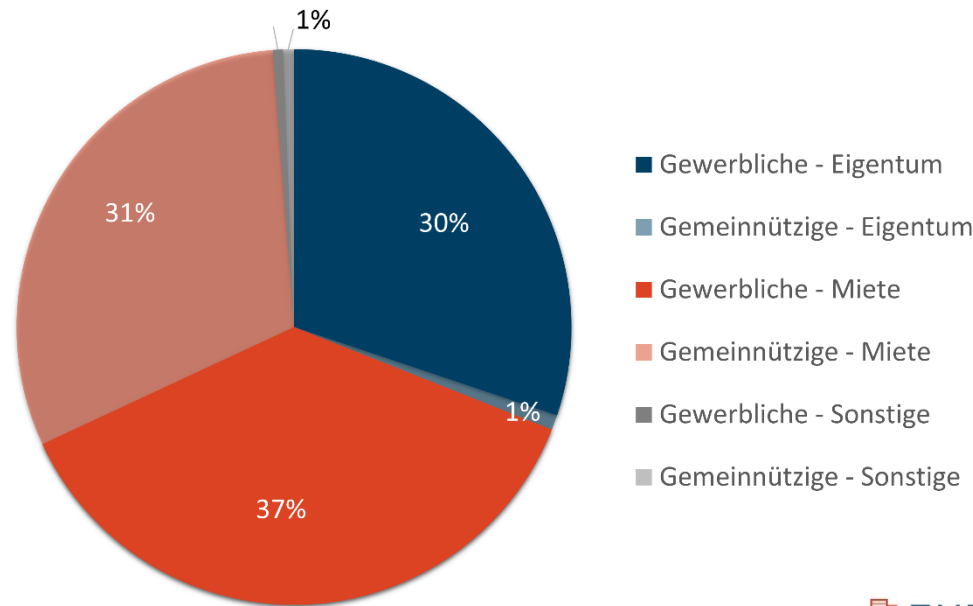


* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

In Oberösterreich halten sich nach wie vor die gewerblichen (48%) und gemeinnützigen Bauträger (52%) nahezu die Waage bei der Herstellung von Neubauwohnungen, wenngleich der Anteil an gewerblichen Bauträgern im Vergleich zu den Vorjahren kontinuierlich sinkt. Der größte Anteil fällt mit 46% auf die gemeinnützige Miete. Es werden auch weiterhin mehr Wohneinheiten im gewerblichen Eigentum errichtet als in der gewerblichen Miete.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Linz

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL

aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2024 bis 2026
in EXPLOREAL (n = 2.202), Stand 29.01.2026

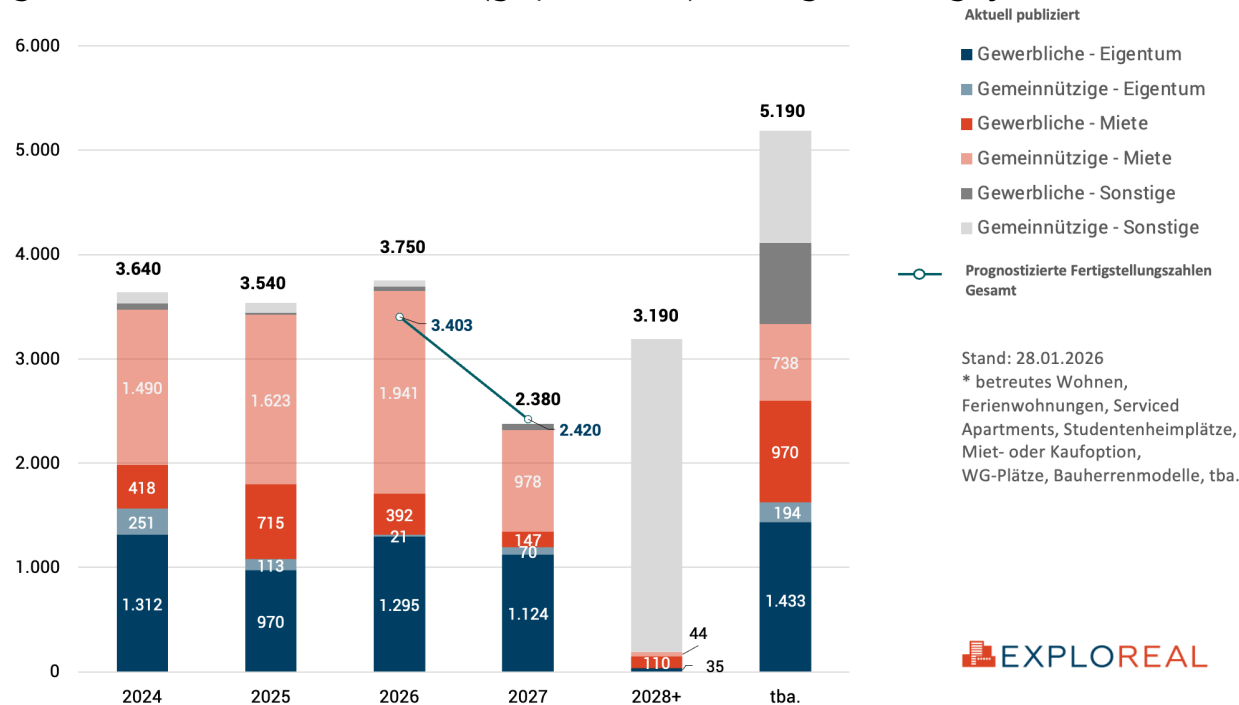


* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

In Linz liegt der Anteil der Errichtungen durch gewerbliche Wohnbauträger bei 67%. Im Vergleich zum Bundesland Oberösterreich ist dieser Anteil damit um 19% höher. Mit 37% wird in Linz der Großteil der gewerblichen Neubauwohneinheiten weiterhin in Miete errichtet, gefolgt von gemeinnütziger Miete mit 31%.

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

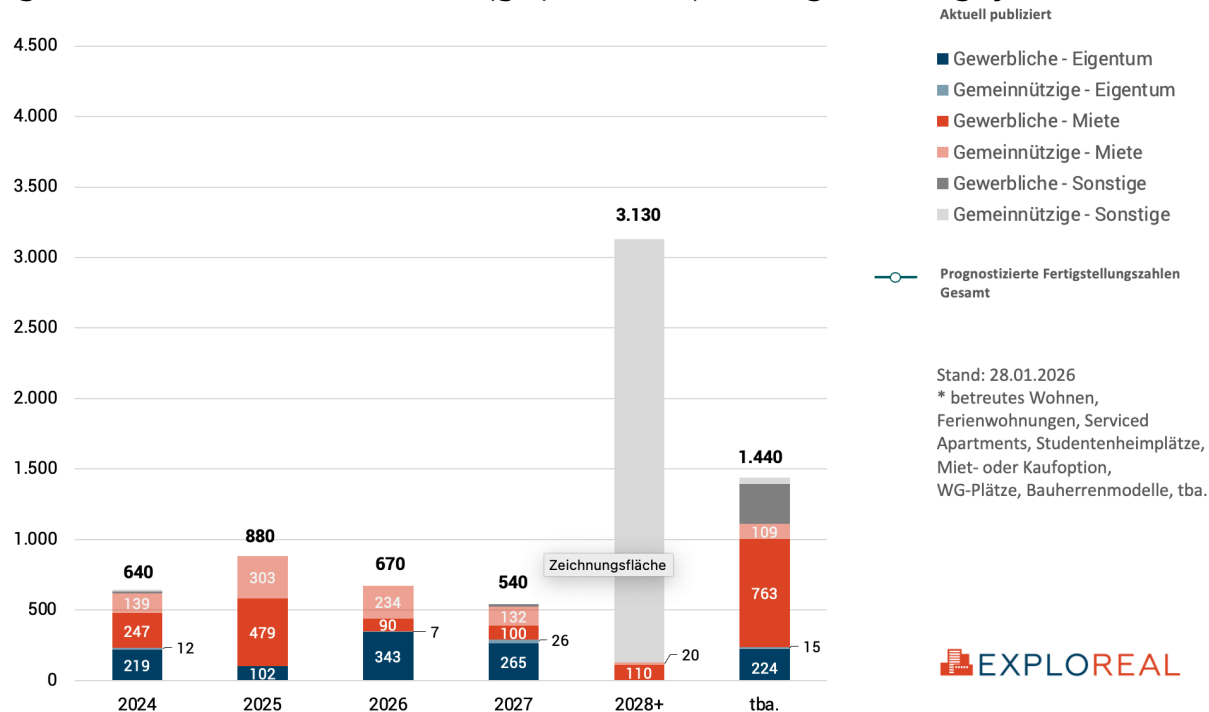
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Oberösterreich werden für dieses Jahr rund 3.400 fertiggestellte Wohneinheiten prognostiziert. Die Anzahl wird damit in etwa auf dem Niveau von 2025 liegen. Für das Jahr 2027 ist mit einem deutlichen Rückgang um rund 1.000 Wohneinheiten zu rechnen. Die Pipeline angekündigter Projekte ohne konkretem Fertigstellungsdatum ist aber bereits wieder gut gefüllt. Heuer werden mit ca. 1.900 Einheiten 52% der Fertigstellungen im geförderten Mietsegment errichtet, während das freifinanzierte Eigentum rund 33% der Wohneinheiten ausmacht.

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

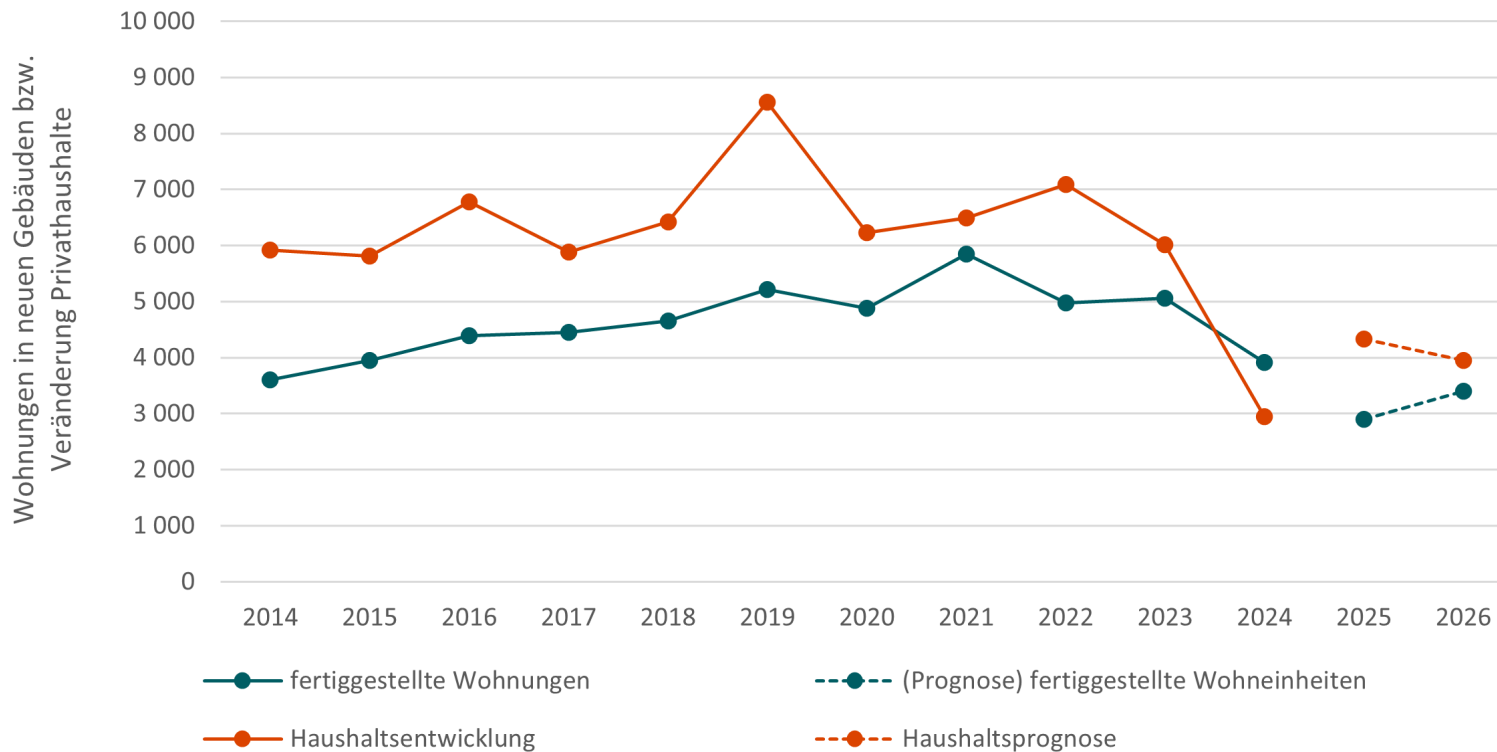
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In der Stadt Linz wurden 2025 880 Wohneinheiten fertiggestellt, zum Großteil im Mietsegment. Für heuer ist die Fertigstellung von nur 670 Wohneinheiten publiziert, was einem Rückgang von 24% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Trend setzt sich auch im Jahr 2027 fort, hier sind aktuell 540 fertiggestellte Wohneinheiten publiziert.

Der graue Balken für Fertigstellungen ab 2028+ veranschaulicht insbesondere die Dimension des Stadterweiterungsgebietes Kaserne Ebelsberg mit rund 3.000 Wohneinheiten.

Wohnbauprojekte in der Pipeline Oberösterreich

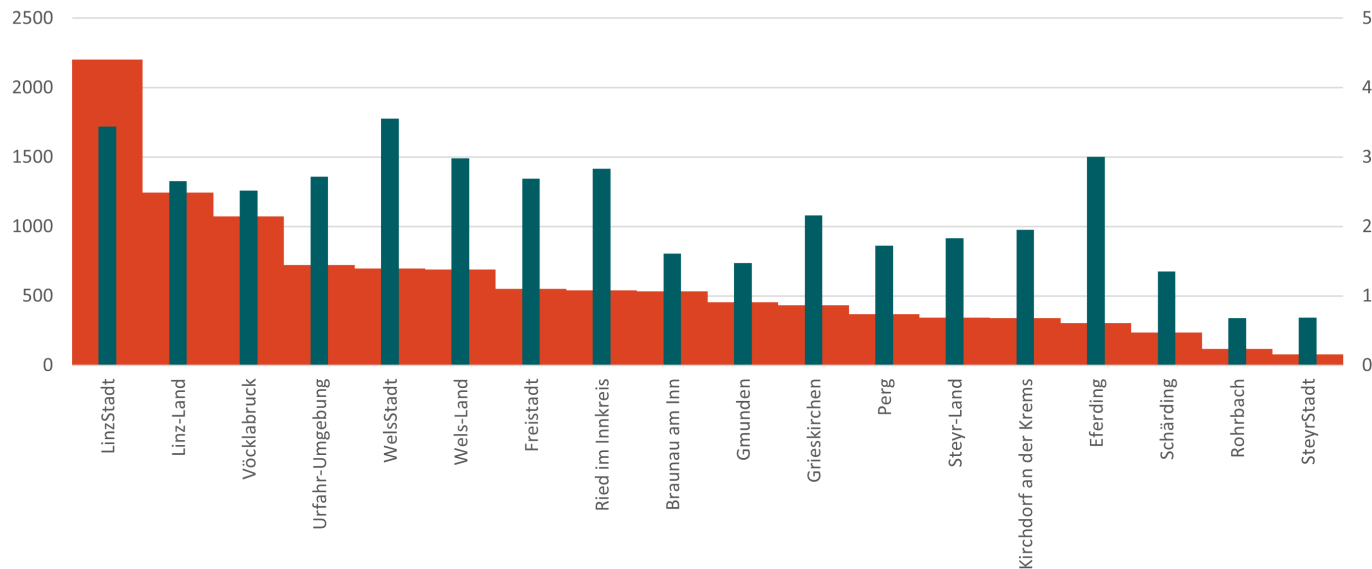


Stand: 28.01.2026 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung

Nachdem die Neubauleistung in den vergangenen Jahren bis 2021 laufend angestiegen ist, zeigen sich die Fertigstellungen seither deutlich rückläufig. Laut Prognose wird für heuer ein leichter Anstieg erwartet. Haushaltsentwicklung und Fertigstellungen nähern sich 2026 an, die Haushaltprognose liegt aber weiterhin über der Neubauleistung.

Wo wird gebaut? Oberösterreich

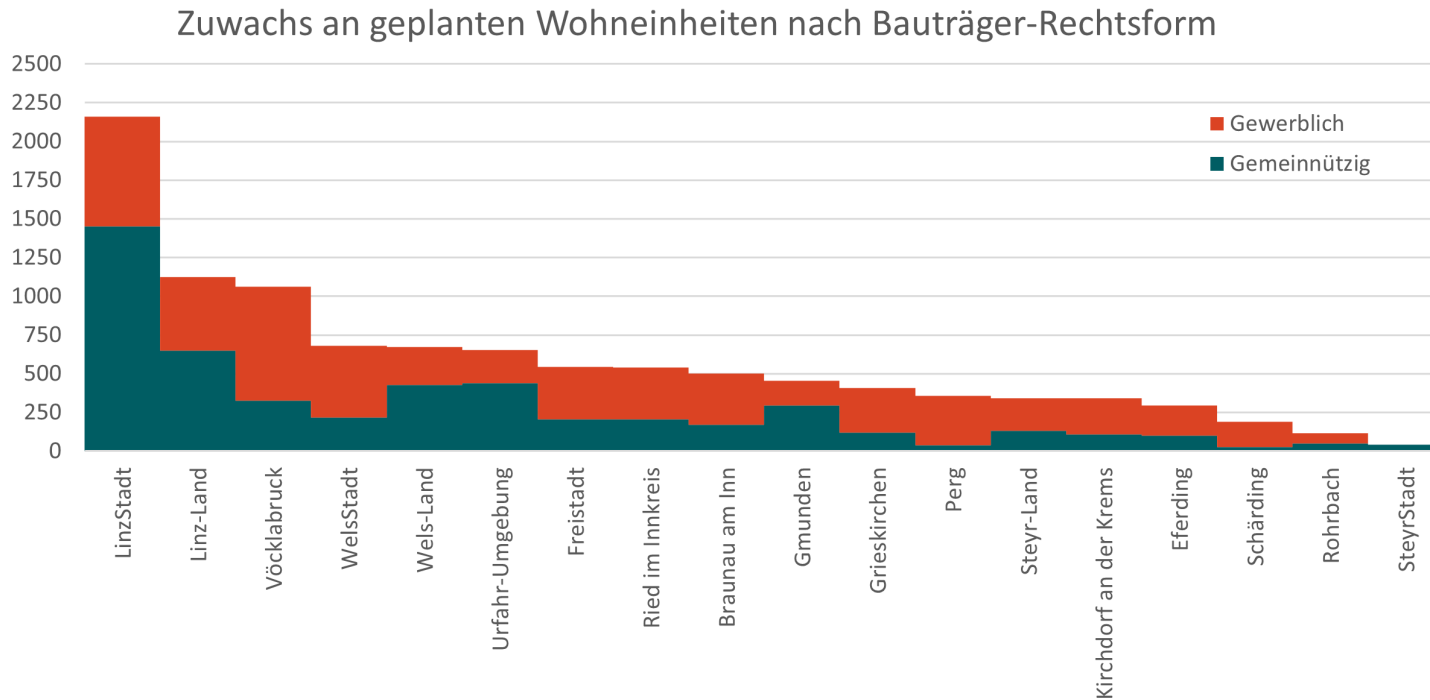
Zuwachs an Wohneinheiten gesamt (rot) pro 1.000 Einwohnern und Jahr (blau) 2024-2026 nach Bezirken



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2024 bis 2026
in EXPLOREAL (n = 10.925)

Auf Bezirksebene findet die meiste Neubautätigkeit, wie in der Vorjahresauswertung, im Bezirk Linz(Stadt) statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen wird in Wels(Stadt) mit rund 3,6 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen der höchste Wert erzielt. An zweiter Stelle liegt Linz(Stadt), knapp gefolgt von Eferding.

Wo wird von wem gebaut? Oberösterreich

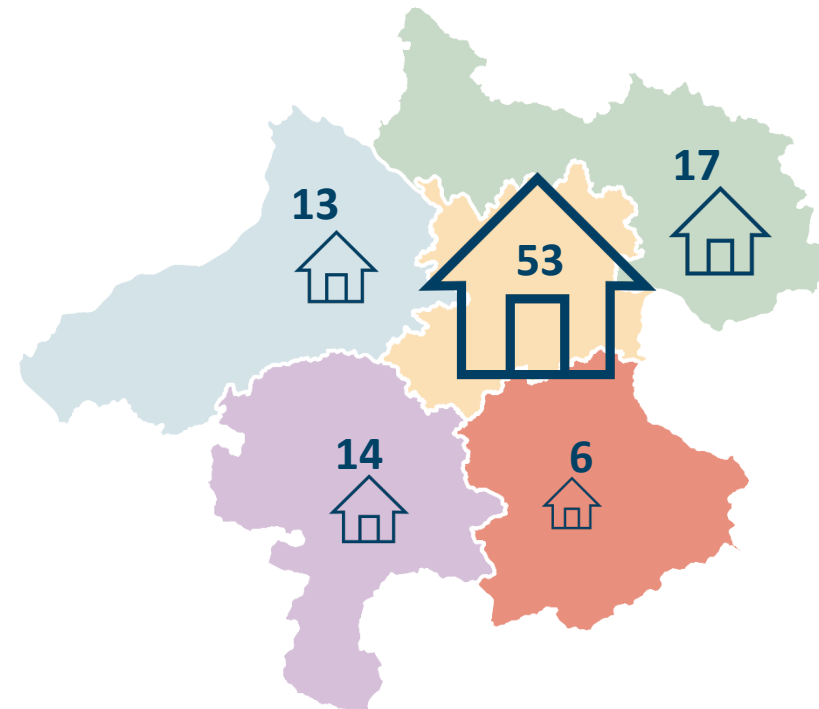


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2024 bis 2026
in EXPLOREAL (n = 10.483)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass die gewerblichen Bauträger in Linz(Stadt), Wels-Land, Urfahr-Umgebung und Gmunden den größten Anteil an der Wohnbauproduktion haben. In Linz-Land ist das Verhältnis ausgewogen, in den restlichen Bezirken dominieren die gemeinnützigen Bauträger.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Eferding	3	131	3,9	103,9
Linz-Land	15	433	2,8	105,9
Wels(Stadt)	5	164	2,5	104,3
Linz(Stadt)	19	513	2,4	104,1
Freistadt	9	162	2,4	101,5
Grieskirchen	4	116	1,7	102,5
Urfahr-Umgebung	7	137	1,6	103,7
Perg	5	102	1,4	103,7
Wels-Land	4	93	1,2	106,7
Vöcklabruck	8	137	1,0	103,4
Rohrbach	3	55	1,0	99,7
Gmunden	6	95	0,9	101,4
Ried im Innkreis	3	52	0,8	104,0
Kirchdorf an der Krems	4	41	0,7	101,6
Schärding	2	40	0,7	100,4
Steyr-Land	2	39	0,6	102,5
Braunau am Inn	4	69	0,6	106,3
Steyr(Stadt)	0	0	0,0	99,4



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Februar 2025
in EXPLOREAL (n = 2.379 Wohneinheiten).

Einwohner*innen zum 1.1.2025 gem. Statistik Austria

*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen

**lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Aktuell befinden sich absolut gehen in Linz(Stadt) die meisten Wohneinheiten in der Vermarktung. Bezogen auf die Bevölkerung sind hingegen mit 3,9 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen die meisten Wohneinheiten in Eferding auf den Markt gekommen.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



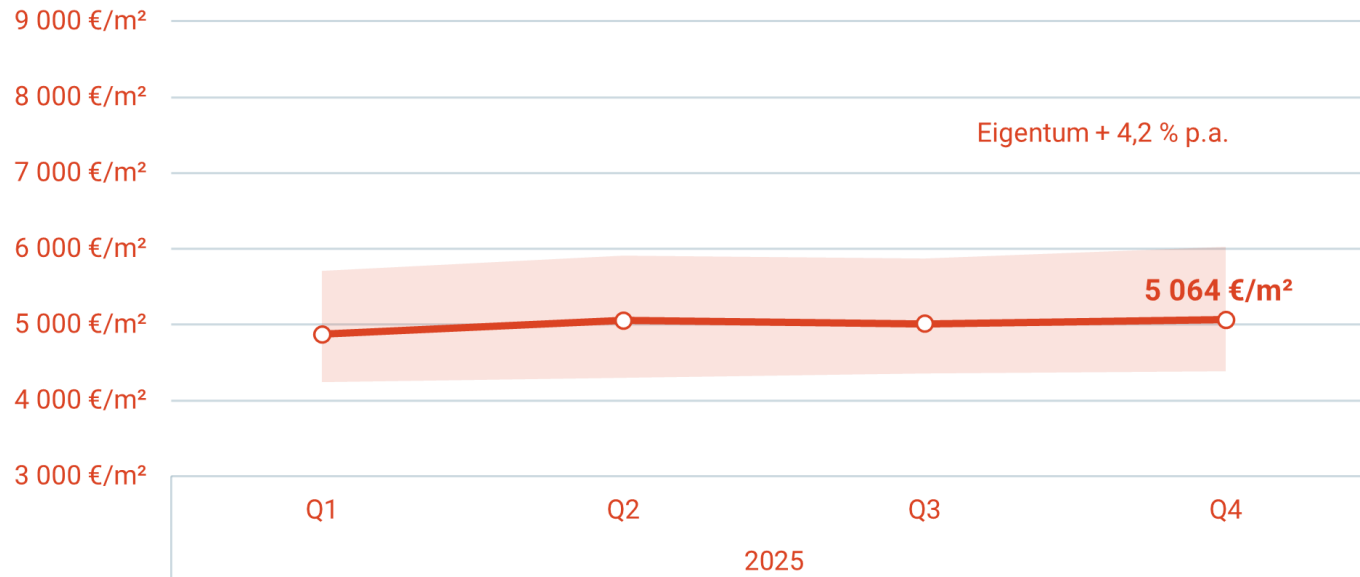
		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
Oberösterreich	Kaufpreis (€)	359.900	652.000	507.500	496.000	21.000
	Anzahl	2803	56	209	83	201
	Fläche (m²)	75,27	140,00	116,42	109,29	
Linz	Kaufpreis (€)	387.000	1.220.000	559.000	457.500	28.000
	Anzahl	580	7	7	6	35
	Fläche (m²)	74,40	215,81	93,94	100,52	
Wien	Kaufpreis (€)	435.000	1.429.900	674.950	650.900	30.950
	Anzahl	10.433	51	42	182	298
	Fläche (m²)	63,15	133,03	108,36	114,84	

Stand 28.01.2021

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 359.900 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung vor einem Jahr um rund 2% gestiegen. Die Flächengröße einer Wohnung ist nahezu gleich geblieben. Im Vergleich dazu liegt der aktuelle Preis für eine Wohnung in Linz bei rund 387.000 € und ist damit im Vergleich zum Vorjahr nahezu stabil geblieben (+0,7%).

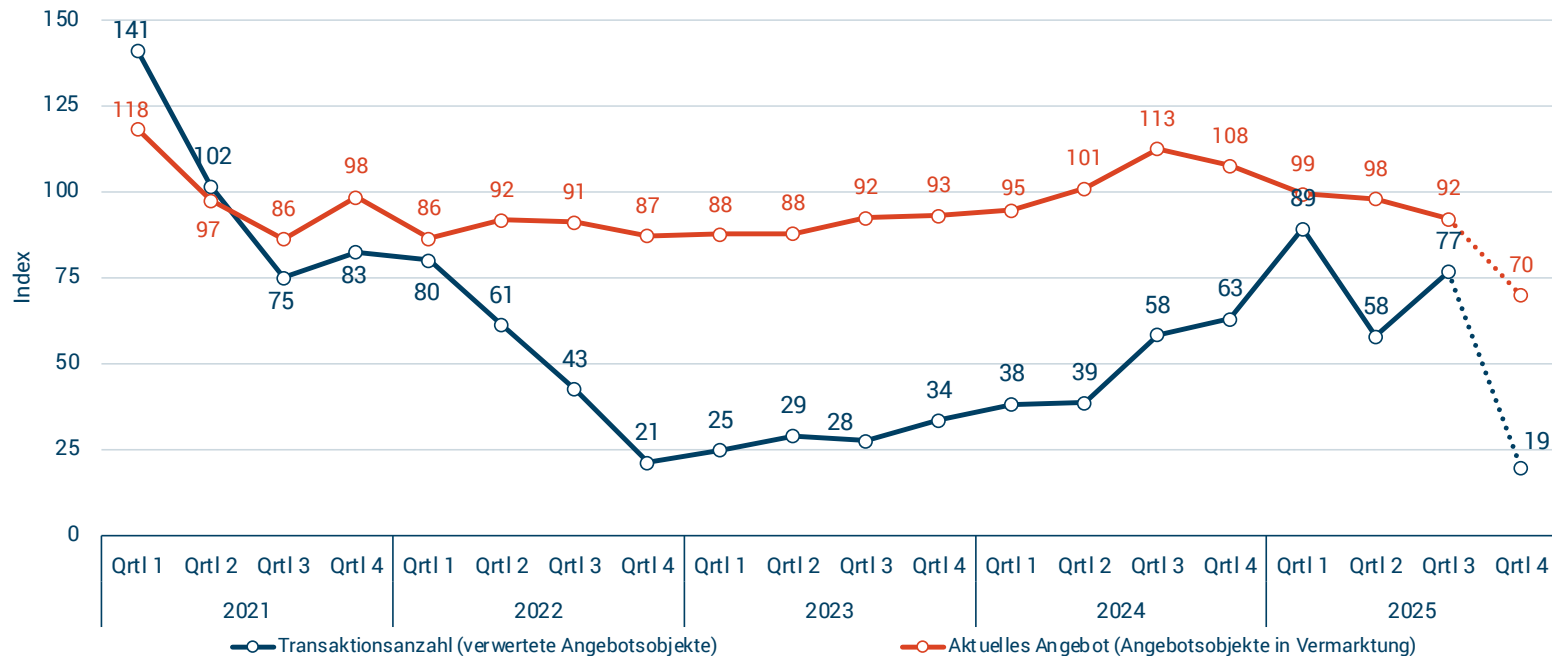
Preisentwicklung Eigennutzer Oberösterreich



n = 6.397 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

Die durchschnittliche Preisentwicklung im Eigentumssegment im Wohnungsneubau innerhalb des letzten Jahres betrug in Oberösterreich +4,2%.

Transaktionen und Angebot Oberösterreich



Datenstand: 28.01.2026

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 lagen die Verwertungen im Wohnungseigentum im Jahr 2025 in den ersten 3 Quartalen auf vergleichsweise hohem Niveau. Die vorläufigen Werte zum Q4 2025 lassen auf einen Rückgang der Transaktionen schließen.

© 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!!