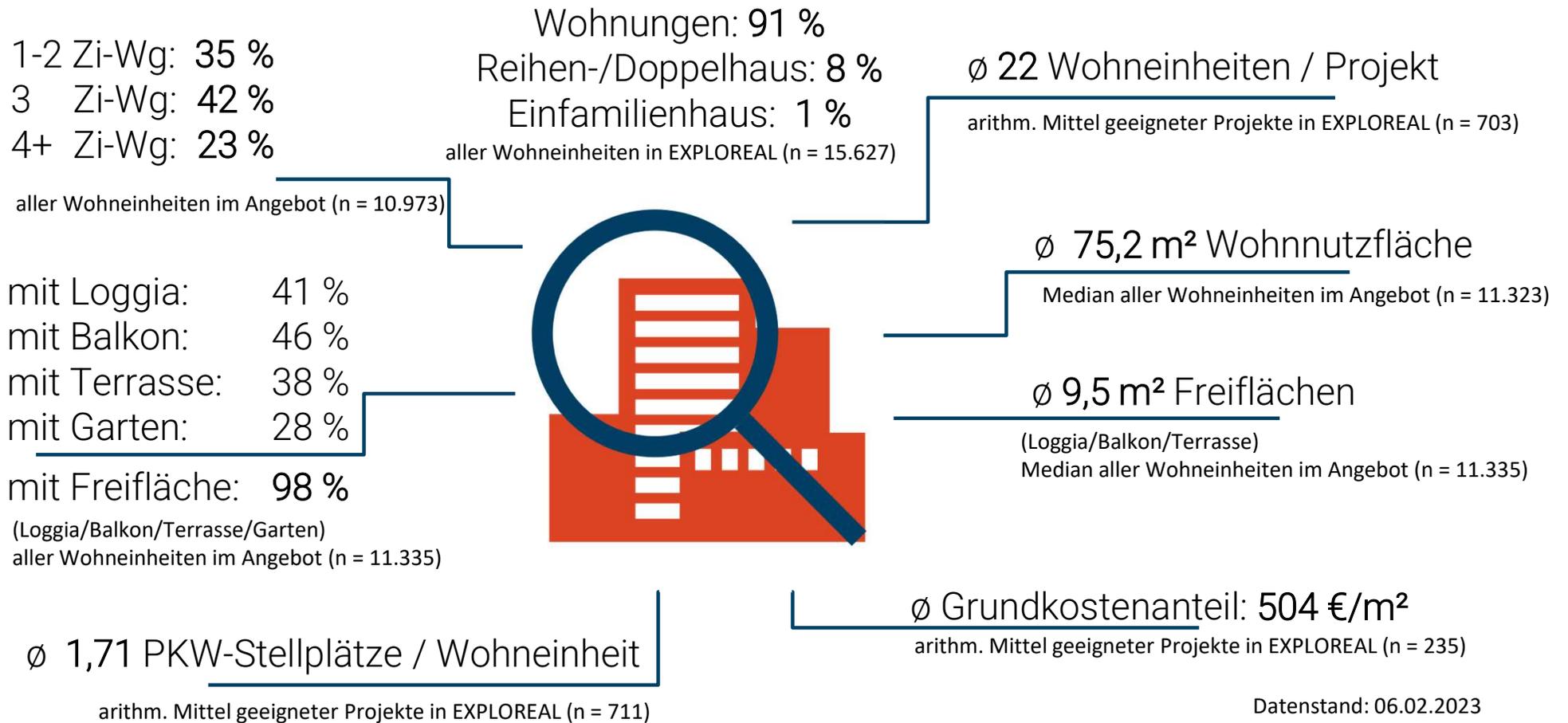


Wohnbauprojekte in der Pipeline Oberösterreich

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Oberösterreich



Datenstand: 06.02.2023

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2021 bis 2023

Für das Bundesland Oberösterreich wurden rund 700 Projekte mit rund 15.600 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2021 bis 2023. Das durchschnittliche oberösterreichische Projekt umfasst 22 Wohneinheiten und ist damit im Vergleich zur Landeshauptstadt Linz mit durchschnittlich 36 Wohneinheiten pro Projekt wesentlich kleiner. Die mittlere Wohnnutzfläche liegt mit rund 75 m² nur geringfügig über jener der Landeshauptstadt (Ø rund 70 m² Wohnnutzfläche).

Das „gläserne“ Projekt – Linz

1-2 Zi-Wg: 47 %
3 Zi-Wg: 40 %
4+ Zi-Wg: 13 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.116)

mit Loggia: 30 %
mit Balkon: 57 %
mit Terrasse: 22 %
mit Garten: 13 %

mit Freifläche: 97 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.163)

Wohnungen: 100 %
Reihen-/Doppelhaus: 0 %
Einfamilienhaus: 0 %
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 3.358)



Ø 36 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 93)

Ø 70 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.163)

Ø 8,1 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 2.163)

Ø 1,16 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 93)

Ø Grundkostenanteil: 677 €/m²

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 41)

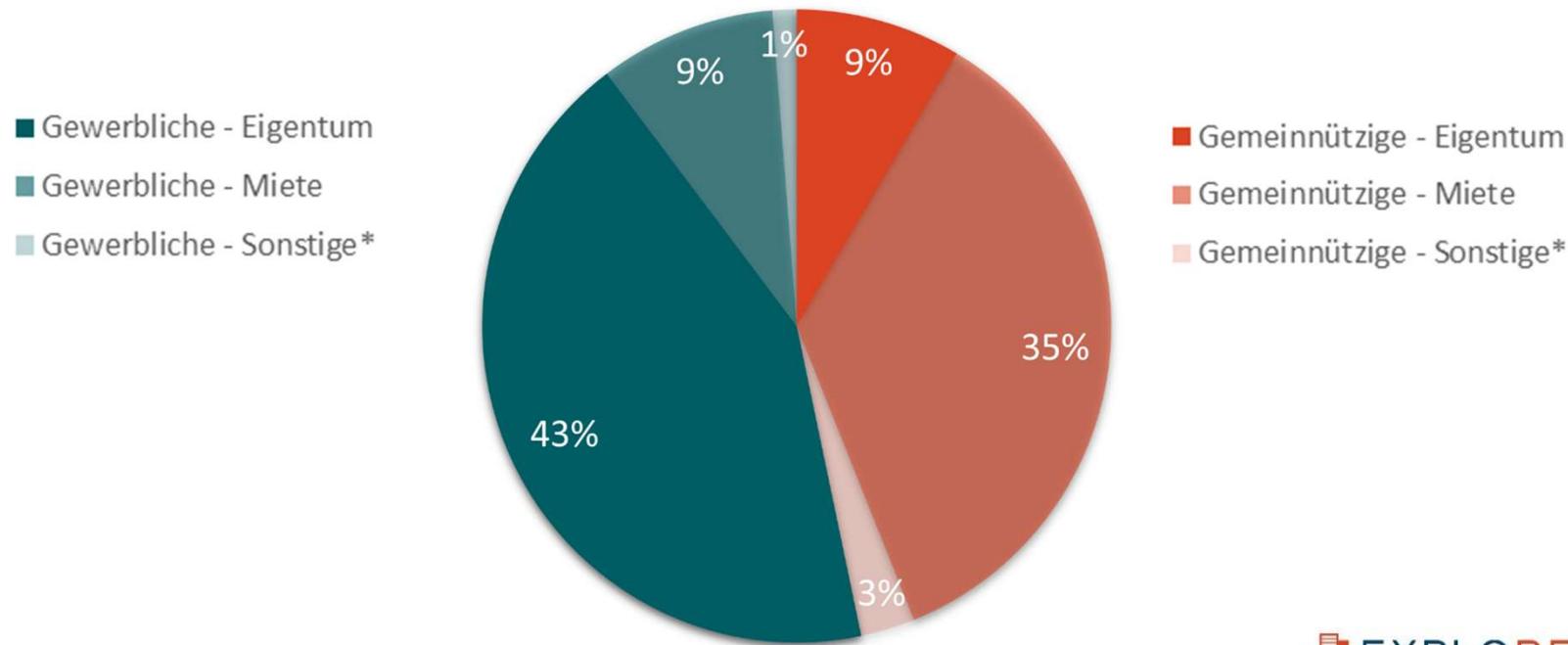
Datenstand: 06.02.2023

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2021 bis 2023

Für die Landeshauptstadt Linz wurden 93 Projekte mit ca. 3.360 Wohneinheiten ausgewertet. Während der Freiflächenanteil mit 97 % nahezu gleichauf mit jenem des Bundeslandschnitts liegt (98%), ist die durchschnittliche Freiflächengröße mit 8,1 m² geringer als im Bundeslandvergleich (Ø 9,5 m²). Der Anteil der 1-2 Zimmerwohnungen sticht hingegen in der Landeshauptstadt mit 47% deutlich hervor (Oberösterreich 35%). In Oberösterreich dominieren 3 Zimmerwohnungen mit einem Anteil von 42%.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Oberösterreich

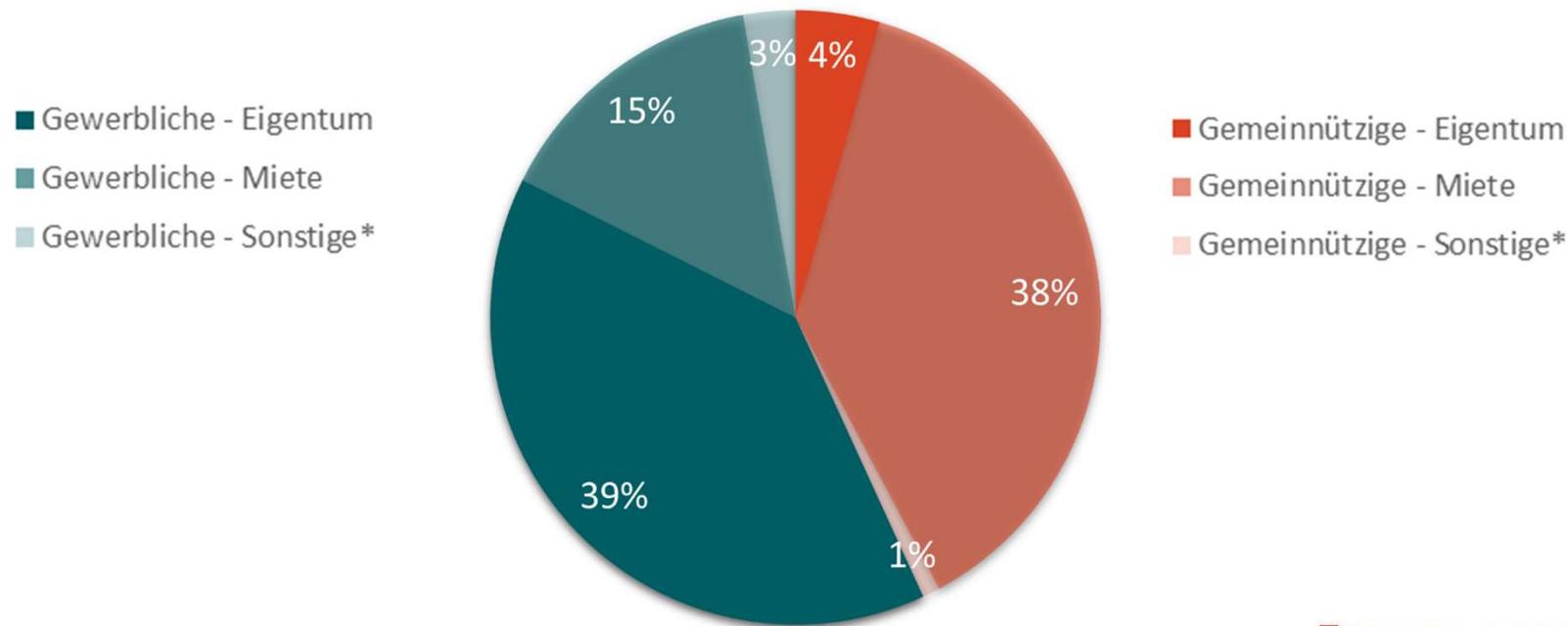
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



In Oberösterreich halten sich nach wie vor die gewerblichen (53%) und gemeinnützigen Bauträger (47%) 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

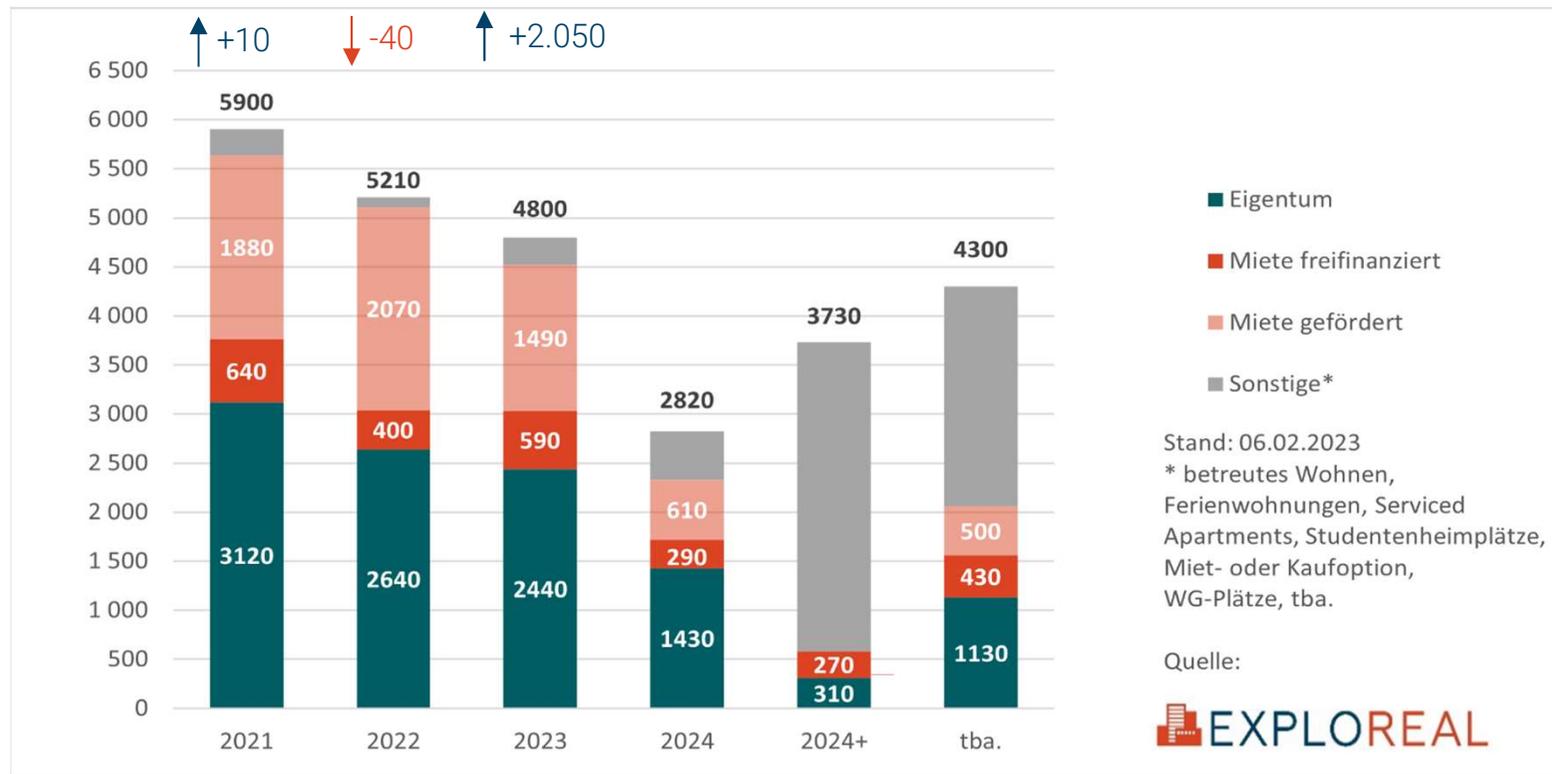
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



In Linz liegt der Anteil der Errichtungen durch gewerbliche Wohnbauträger bei 57%. Im Vergleich zum Bundesland Oberösterreich ist dieser Anteil damit lediglich um 4% höher. Mit 39 % wird auch in Linz der Großteil der gewerblichen Neubauwohneinheiten im Wohnungseigentum errichtet. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger liegt bei 43%. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich der Markt zwischen gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern nahezu gleich aufteilt.

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

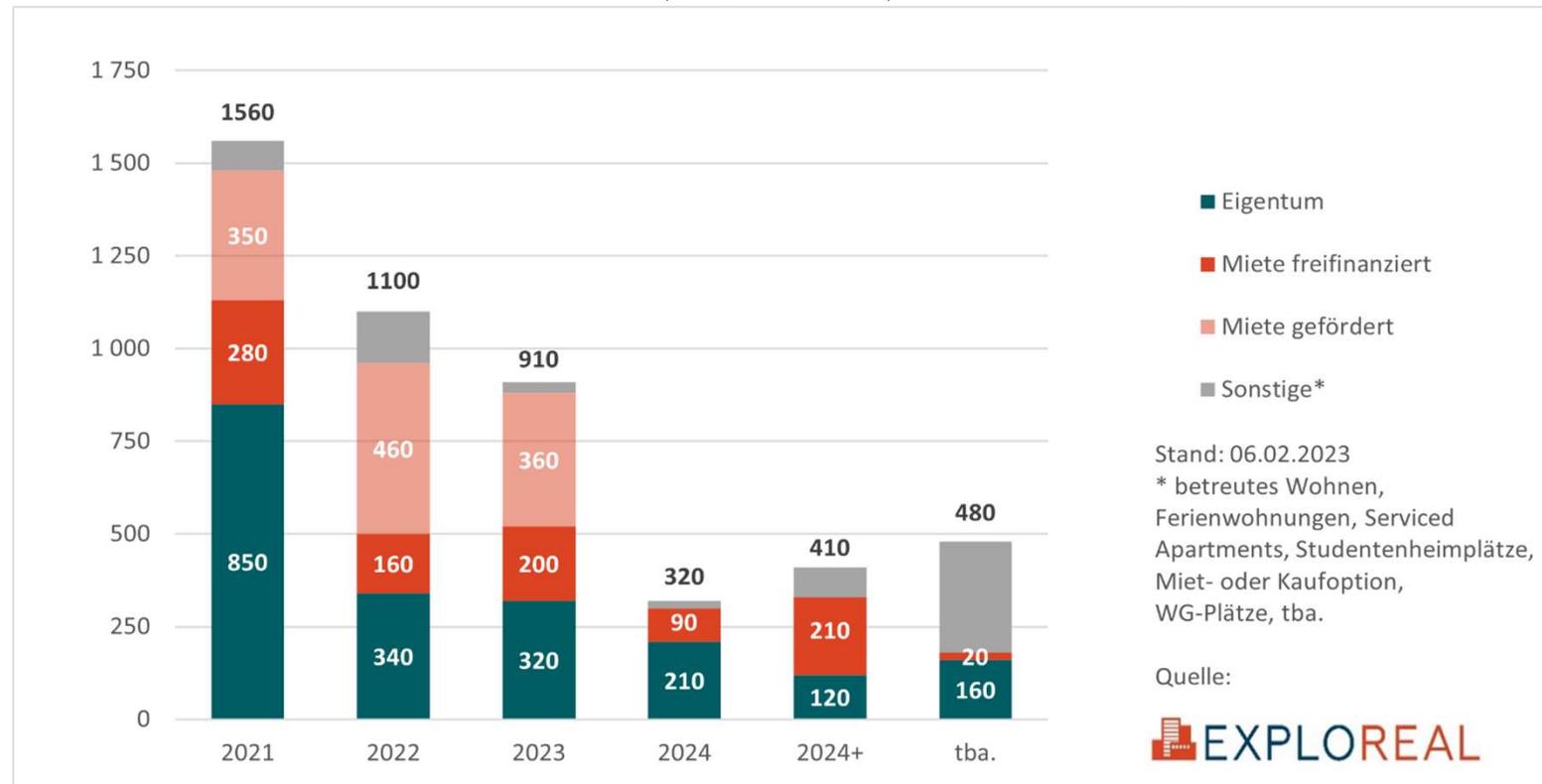
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Oberösterreich wird dieses Jahr mit der Fertigstellung von ca. 4.800 Wohneinheiten gerechnet. Die Anzahl liegt damit unter dem Niveau des Vorjahres. Für das folgende Jahr ist mit rund 2.800 geplanten Fertigstellungen eine ebenfalls deutlich geringere Anzahl prognostiziert. Heuer werden rund die Hälfte (51%) der Wohneinheiten im Eigentum errichtet. Geförderte Mietwohnungen machen dieses Jahr nahezu ein Drittel (31%) der Fertigstellungen aus.

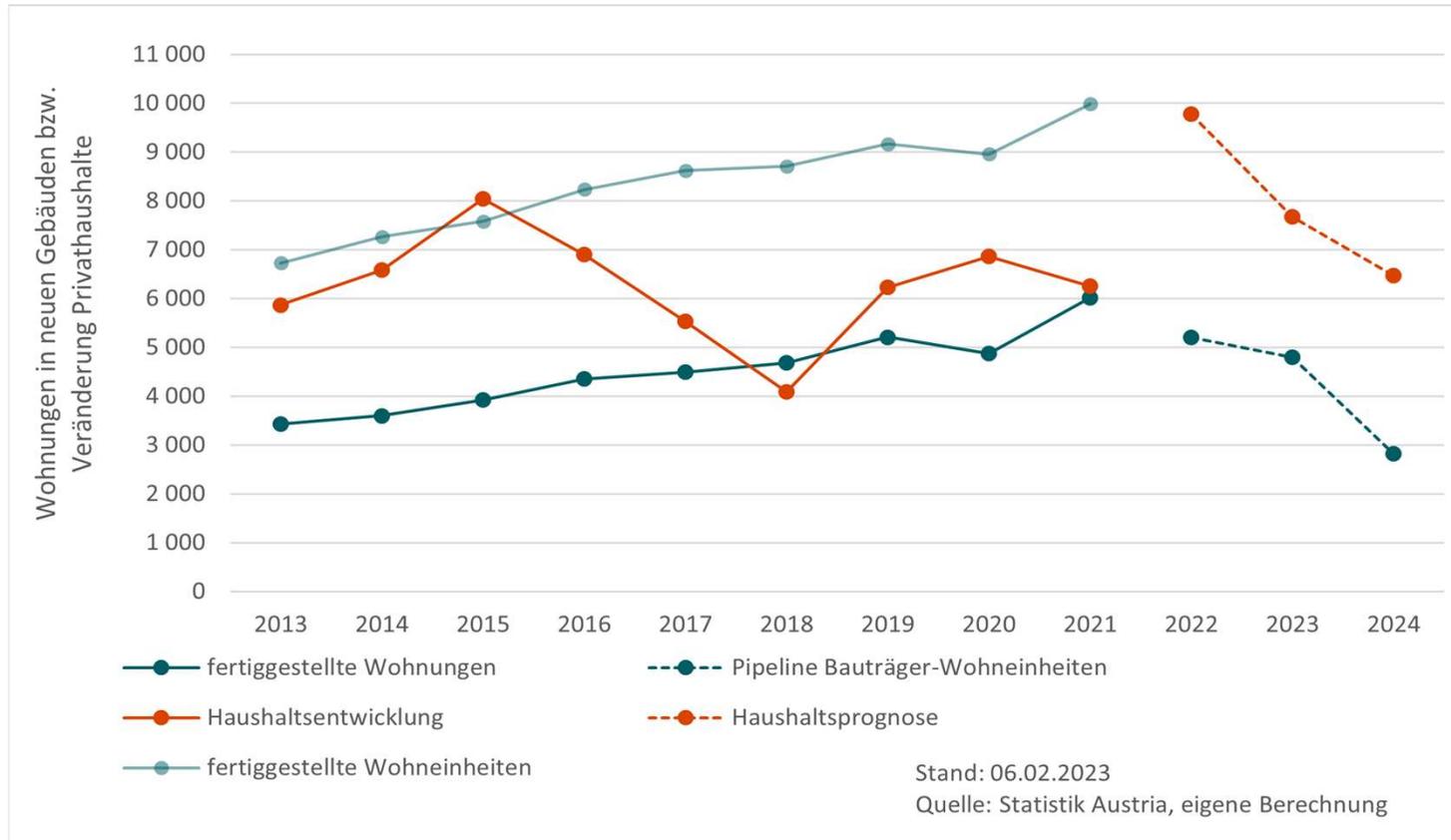
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Linz

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



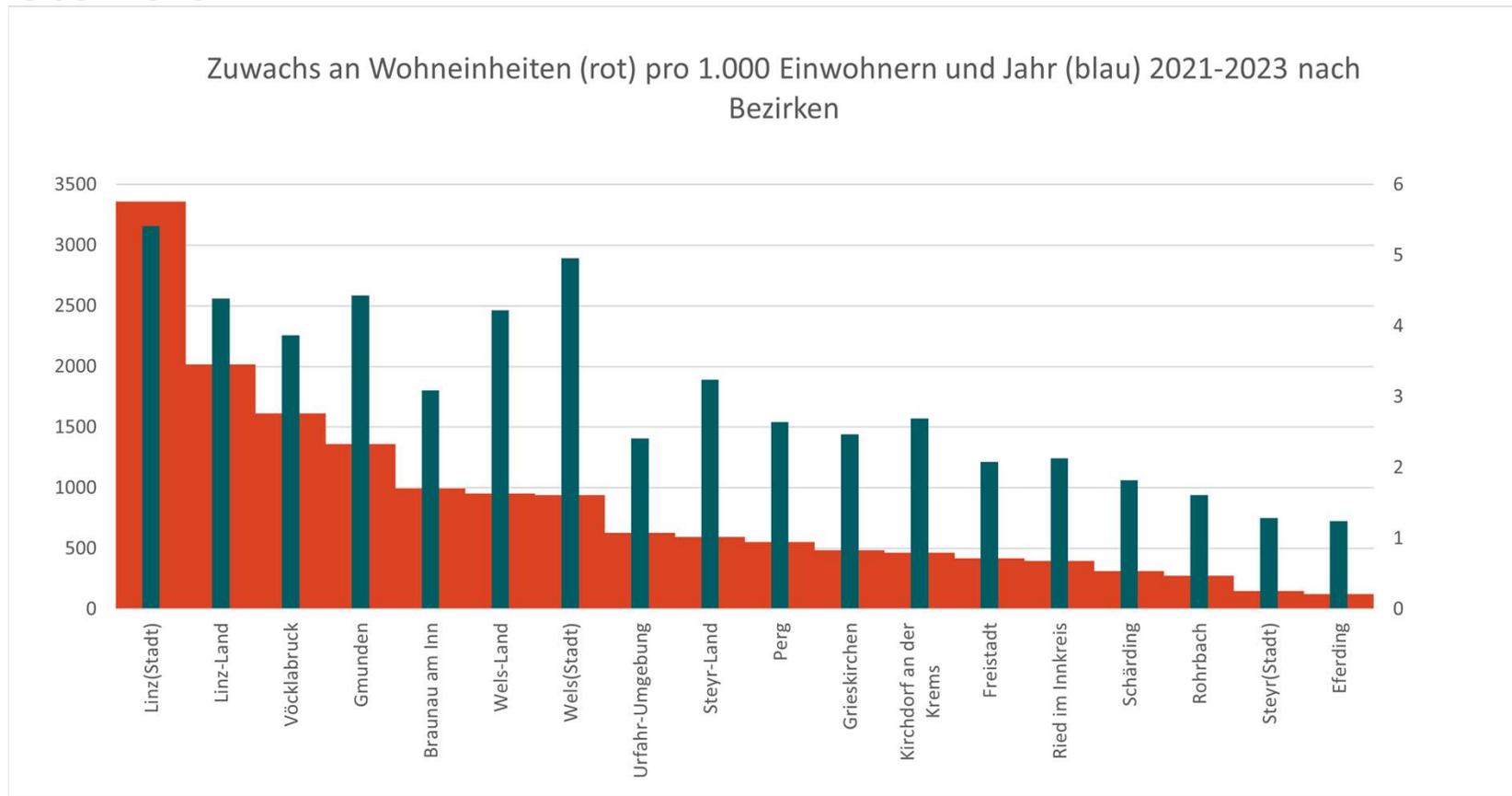
In der Stadt Linz werden dieses Jahr ca. 910 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit ist die Anzahl der erwarteten Fertigstellungen etwas geringer als jene der Vorjahre. Für das folgende Jahr ist mit rund 320 geplanten Fertigstellungen ein deutlicher Rückgang in der Neuflächenproduktion prognostiziert. Für das Jahr 2023 sind mit ca. 320 Eigentumswohnungen rund 35% der Neubauleistung in diesem Segment geplant.

Wohnbauprojekte in der Pipeline Oberösterreich



Nachdem die Neubauleistung in den vergangenen Jahren laufend angestiegen war, zeigen sich die geplanten Fertigstellungen in der aktuellen Prognose wiederum deutlich rückläufig. Nach einem beachtlichen Bevölkerungszuwachs im Jahr 2022 wird für die kommenden Jahre wieder ein leichter Rückgang dieser Entwicklung erwartet. Die Haushaltsprognose zeigt entsprechend dieser Tendenzen jedenfalls einen Überhang an Haushalten gegenüber der derzeitigen Wohnungsproduktion.

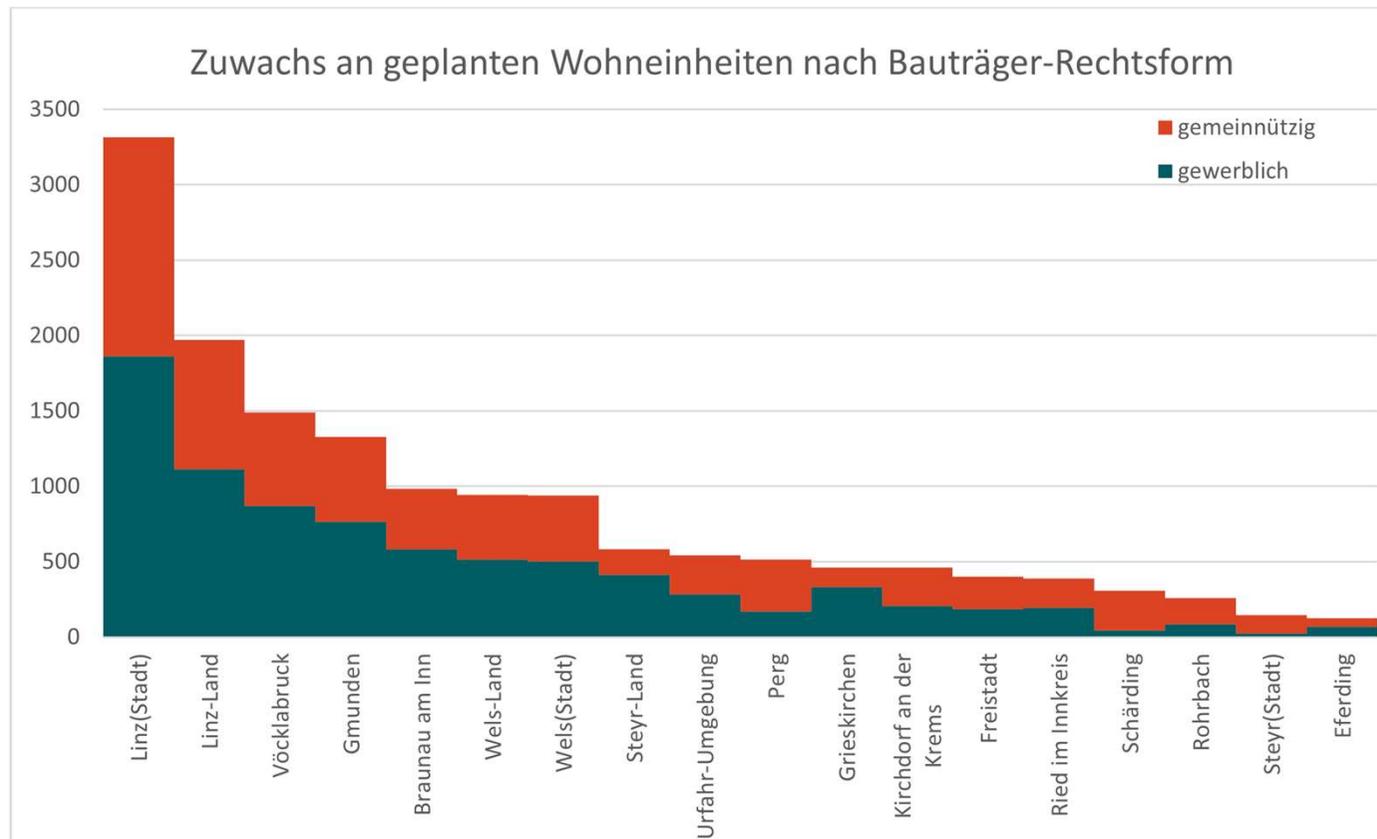
Wo wird gebaut? Oberösterreich



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2021 bis 2023
in EXPLOREAL (n = 15.627)

Auf Bezirksebene findet der Großteil der Neubauleistung nach wie vor in den Bezirken Linz(Stadt), Linz-Land und Vöcklabruck statt. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl wird mit rund 5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen in Linz(Stadt) der höchste Wert erzielt, gefolgt von Wels(Stadt) an zweiter Stelle sowie den Bezirken Gmunden, Linz-Land und Wels-Land, jeweils mit rund 4 bis 5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen.

Wo wird von wem gebaut? Oberösterreich

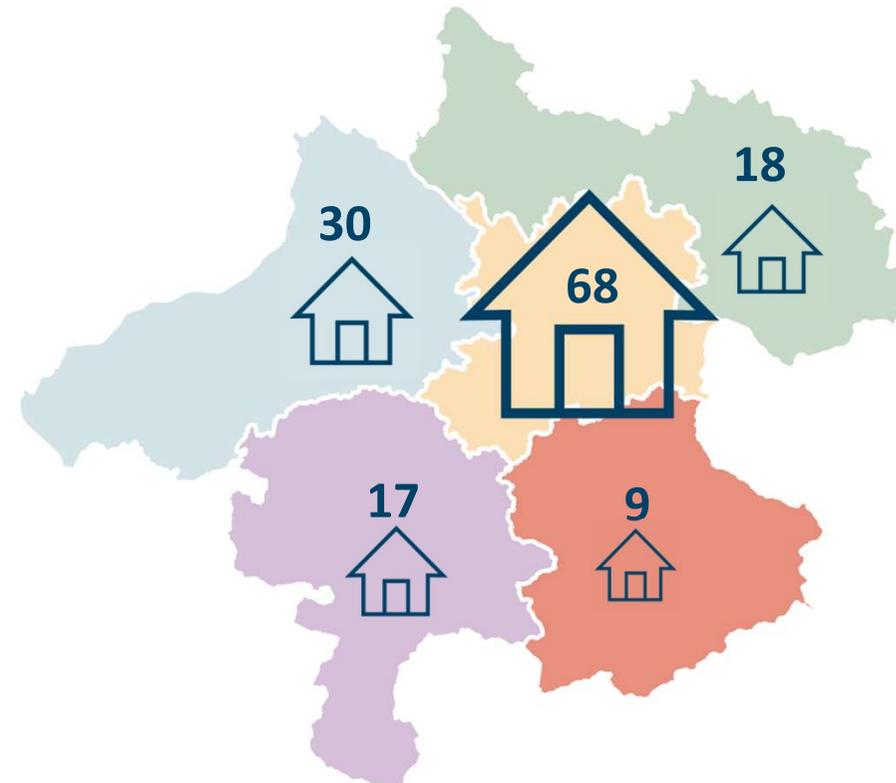


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2021 bis 2023
in EXPLOREAL (n = 15.153)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass die Anteile regional etwa gleich verteilt sind. Einen deutlich größeren Anteil (rund 70%) haben die gewerblichen Bauträger in den Bezirken Steyr-Land und Grieskirchen, während in Bezirken mit einer geringeren Wohnbauproduktion wie Perg, Schärding, Rohrbach und Steyr(Stadt) die gemeinnützigen Bauträger mit einem Anteil von rund 70-85% dominieren.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Wels-Land	12	315	4,2	106,7
Eferding	3	127	3,8	103,9
Linz(Stadt)	22	562	3,7	104,1
Linz-Land	19	551	2,7	105,9
Gmunden	10	270	2,6	101,4
Ried im Innkreis	7	157	2,5	104,0
Braunau am Inn	19	271	2,5	106,3
Wels(Stadt)	6	153	2,4	104,3
Steyr-Land	3	88	1,4	102,5
Perg	7	135	1,9	103,7
Kirchdorf an der Krems	6	103	1,8	101,6
Urfahr-Umgebung	8	152	1,7	103,7
Freistadt	7	99	1,5	101,5
Grieskirchen	4	71	1,1	102,5
Vöcklabruck	7	137	1,0	103,4
Rohrbach	2	26	0,5	99,7
Schärding	0	0	0,0	100,4
Steyr(Stadt)	0	0	0,0	99,4



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Februar 2022
 in EXPLOREAL (n = 3.217 Wohneinheiten).
 Einwohner*innen zum 1.1.2022 gem. Statistik Austria
 *Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen
 **It. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Aktuell befinden sich in Linz(Stadt), dicht gefolgt von Linz-Land und Braunau am Inn die meisten Projekte in der Vermarktung. Bezogen auf die Bevölkerung sind im Bezirk Wels-Land mit rund 4 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
Oberösterreich	Kaufpreis (€)	333.210	594.000	486.280	422.534	20.000
	Anzahl	1.527	21	131	118	104
	Fläche (m ²)	77,43	132,92	111,85	107,5	-
Linz	Kaufpreis (€)	389.942	-	-	-	26.000
	Anzahl	276	-	-	-	17
	Fläche (m ²)	77,31	-	-	-	-
Wien	Kaufpreis (€)	421.200	1.450.000	620.000	619.000	30.000
	Anzahl	4.953	28	22	98	154
	Fläche (m ²)	63,25	126,02	113,06	122	-

Stand 06.02.2023

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

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Oberösterreich aktuell bei rund 333.000 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung um ca. 12,5% gestiegen, bei ungefähr gleich bleibender durchschnittlicher Flächen. In Linz betragen die Kosten für eine Wohnung rund 390.000 €. Dieser Wert liegt damit rund 17% Prozent über jenem des Bundeslandschnitts.

© **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!!