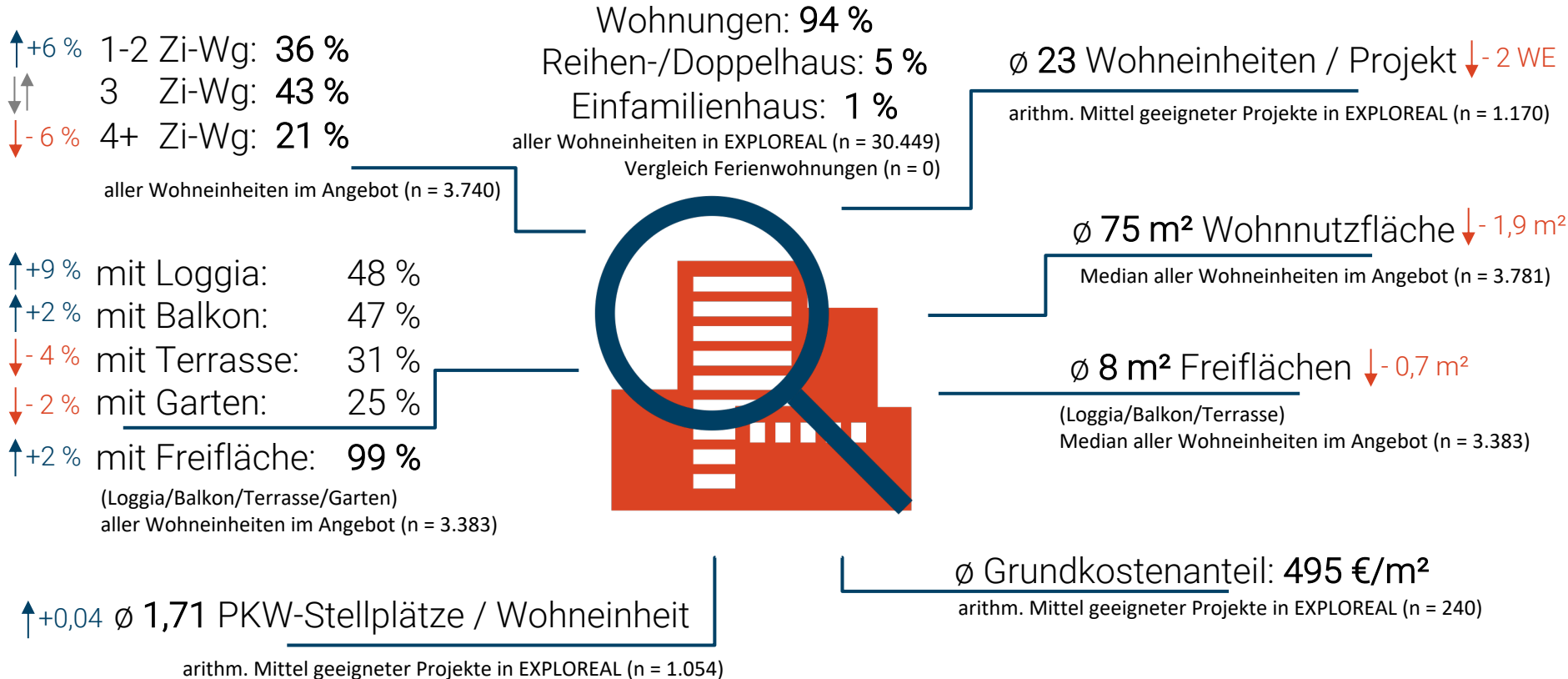


Wohnbauprojekte in der Pipeline Oberösterreich

Mag. Alexander Bosak, MRICS
DI Matthias Grosse, MA

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Oberösterreich

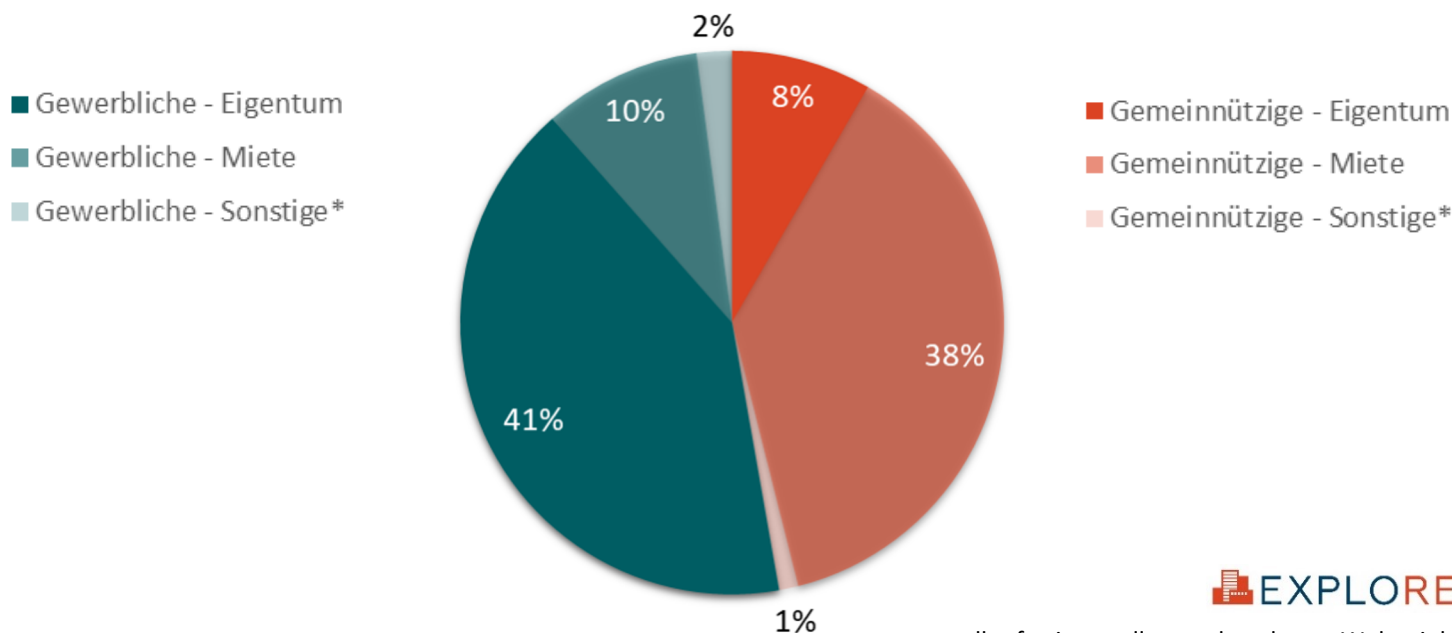


Datenstand: 18.01.2022

In Oberösterreich wurden rund 1.200 Projekte mit rund 30.500 Wohneinheiten ausgewertet. Davon wurden rund 3.800 Wohneinheiten im Detail erfasst und näher analysiert. Die Ergebnisse werden dabei mit der letztjährigen Auswertung (Jänner 2021) verglichen. Die durchschnittliche Projektgröße liegt aktuell bei 23 Wohneinheiten und hat sich damit im Vergleich zur letzten Auswertung um etwa 8 % verringert. Die Wohnnutzfläche ist ebenfalls gesunken (um 2,5 %) und liegt momentan bei 75 m². Der Anteil an 1- bis 2-Zimmer- Wohnungen im Angebot ist hingegen deutlich um 20 % gestiegen.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Oberösterreich

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



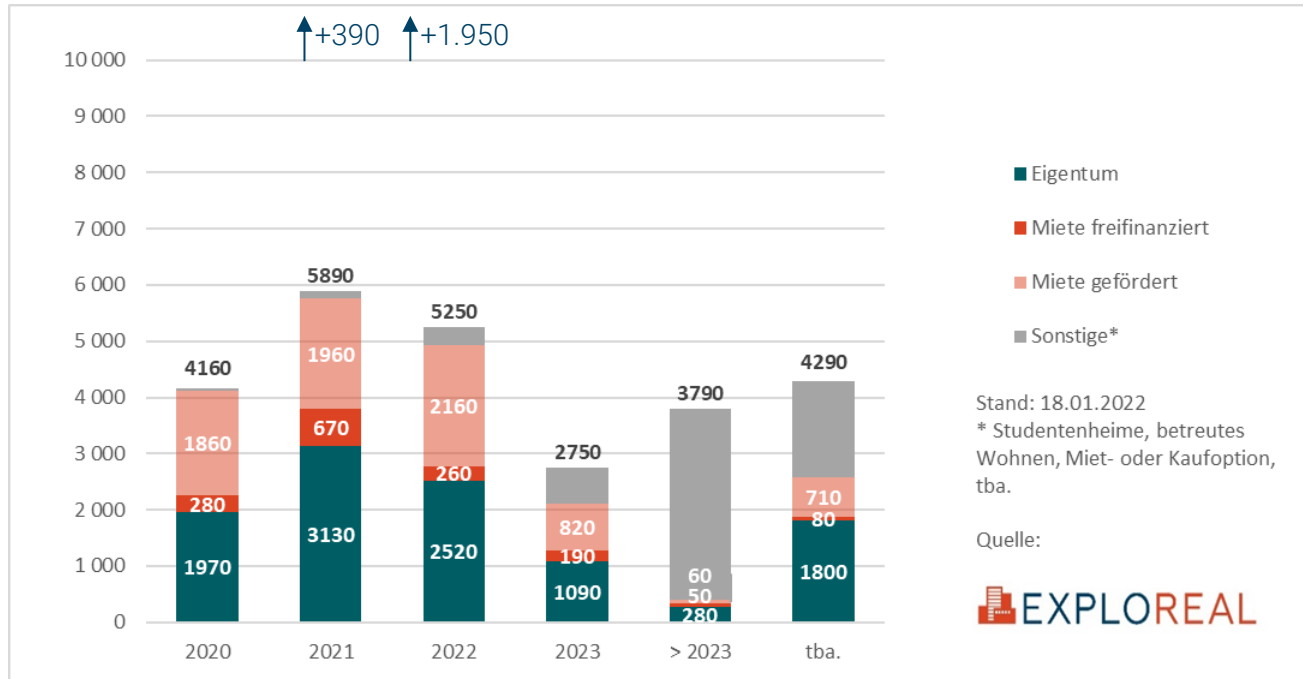
EXPLOREAL
aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten
2020 bis 2022 in EXPLOREAL (n = 15.072), Stand 18.01.2022
* Sonstige: Kauf- oder Mietoption bzw. tba.



Die gewerblichen Wohnbauträger errichten in Oberösterreich etwas über die Hälfte der neuen Wohneinheiten (53 %). Dieser Wert ist seit der letzten Auswertung geringfügig gestiegen, damals wurden 50 % der Wohneinheiten von gewerblichen Bauträgern errichtet. Es werden auch weiterhin deutlich mehr Wohneinheiten im gewerblichen Eigentum errichtet als in der freifinanzierten Miete.

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

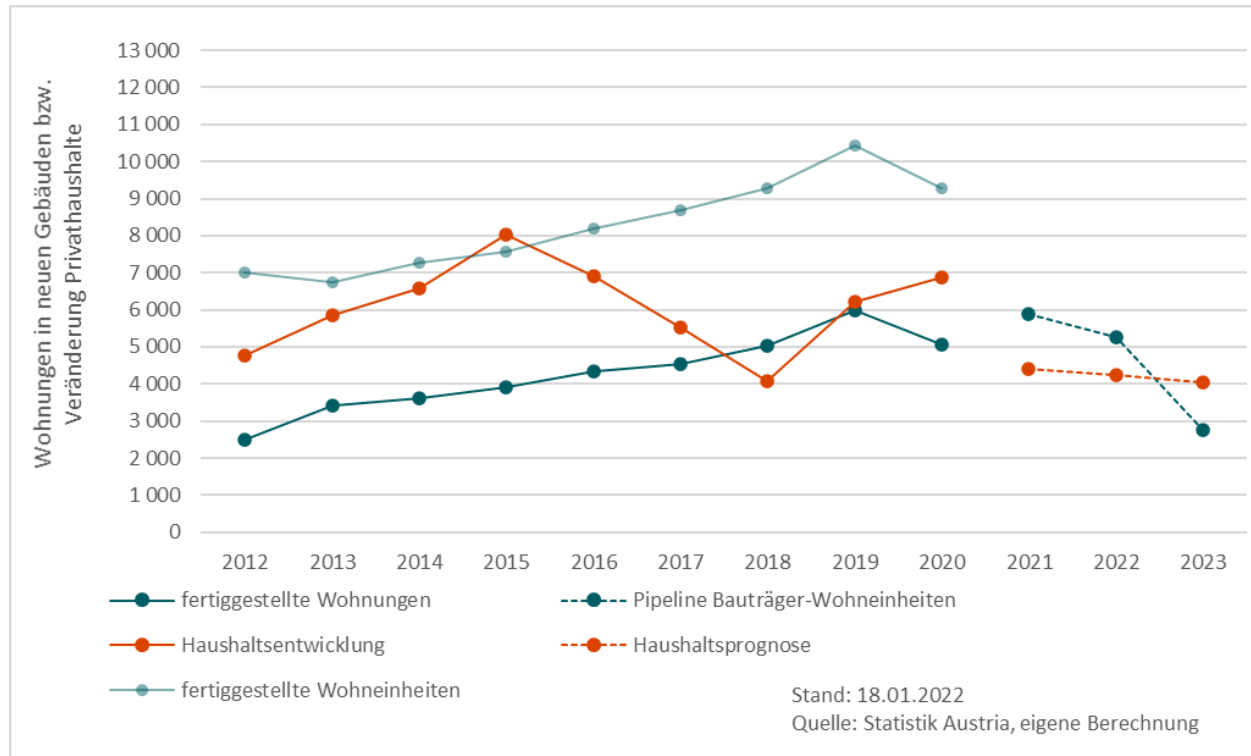
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Oberösterreich werden dieses Jahr rund 5.200 Fertigstellungen erwartet. Die Fertigstellungen 2021 liegen geringfügig über jenen von 2022. Für 2023 ist mit rund 2.700 geplanten Fertigstellungen eine niedrigere Anzahl an Projektfertigstellungen bislang bekannt. Der Anteil im Segment Eigentum ist dieses Jahr in etwa gleich groß wie jener der Mieten.

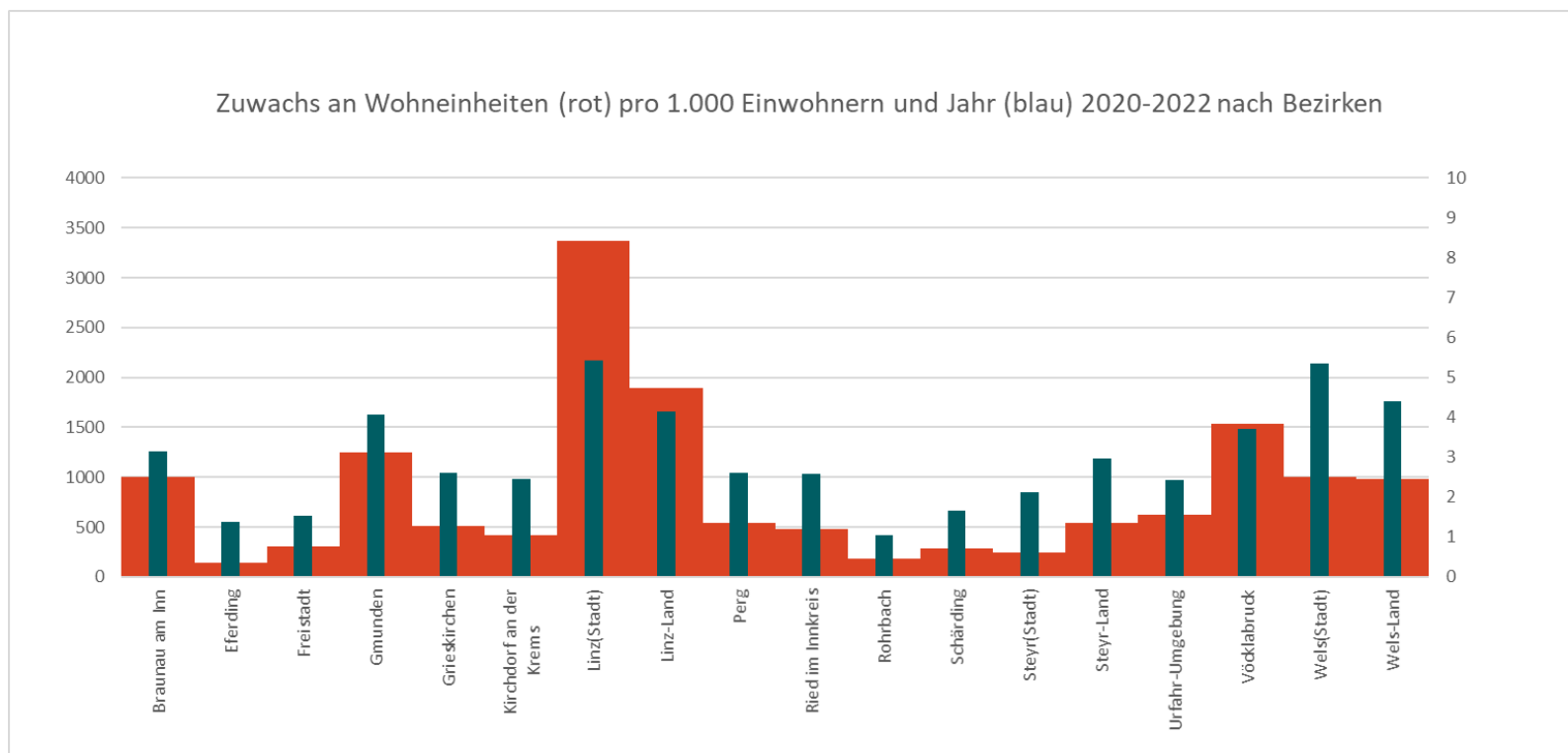
Wohnbauprojekte in der Pipeline – zu viel?

Oberösterreich



Im Vergleich zur Haushaltsentwicklung ist die Neubauleistung zwischen 2015 und 2018 in Oberösterreich deutlich angestiegen. Seitdem entspricht die Anzahl der neuen Wohnungen etwa dem Zuwachs an Haushalten. Für 2022 übersteigt das Angebot noch etwas die Haushaltsprognose, für 2023 liegt das derzeit bekannte Angebot hingegen noch unter der Prognose.

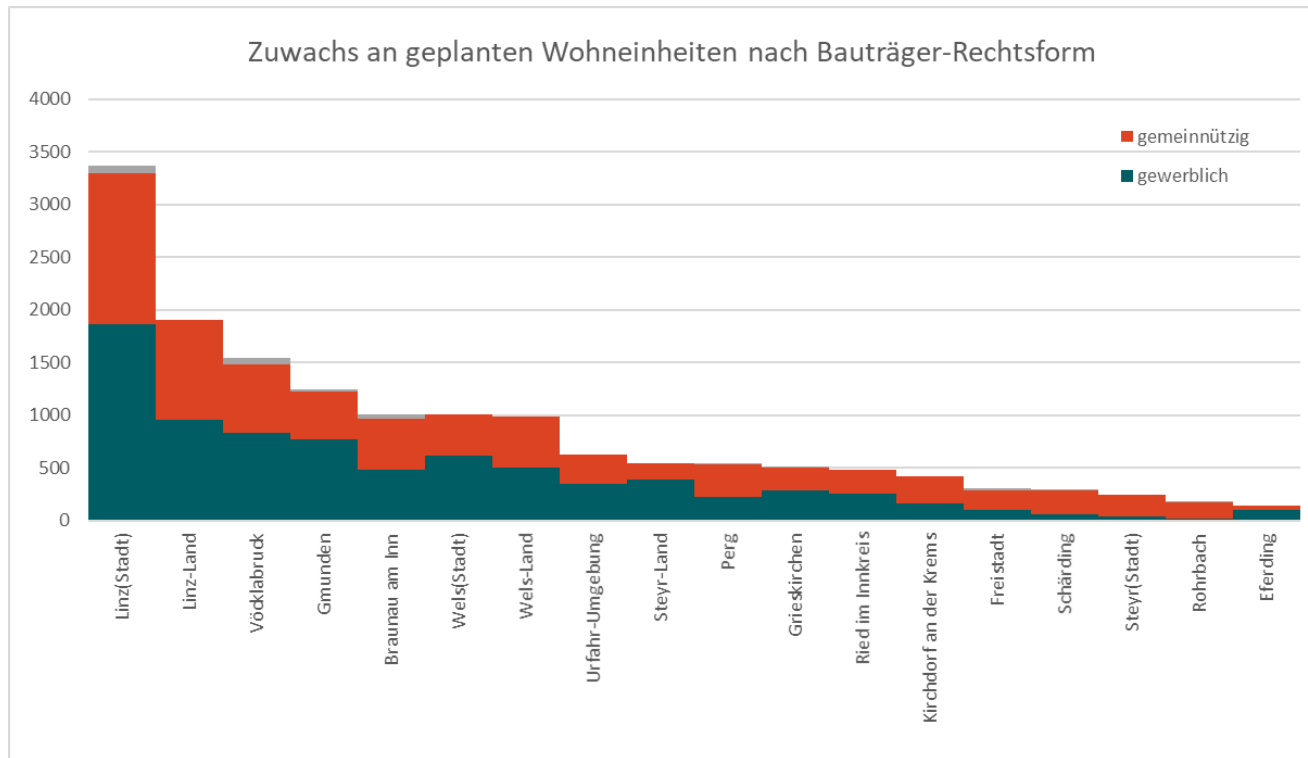
Wo wird gebaut? Oberösterreich



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten von 2020 bis 2022
in EXPLOREAL (n = 15.319)

Regional betrachtet findet der Großteil der Neubauleistung in den Bezirken Linz-Stadt, Linz-Land und Vöcklabruck statt. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl werden die meisten Wohnungen in Wels-Stadt, Wels-Land sowie in Linz (Stadt und Land) realisiert.

Wo wird von wem gebaut? Oberösterreich

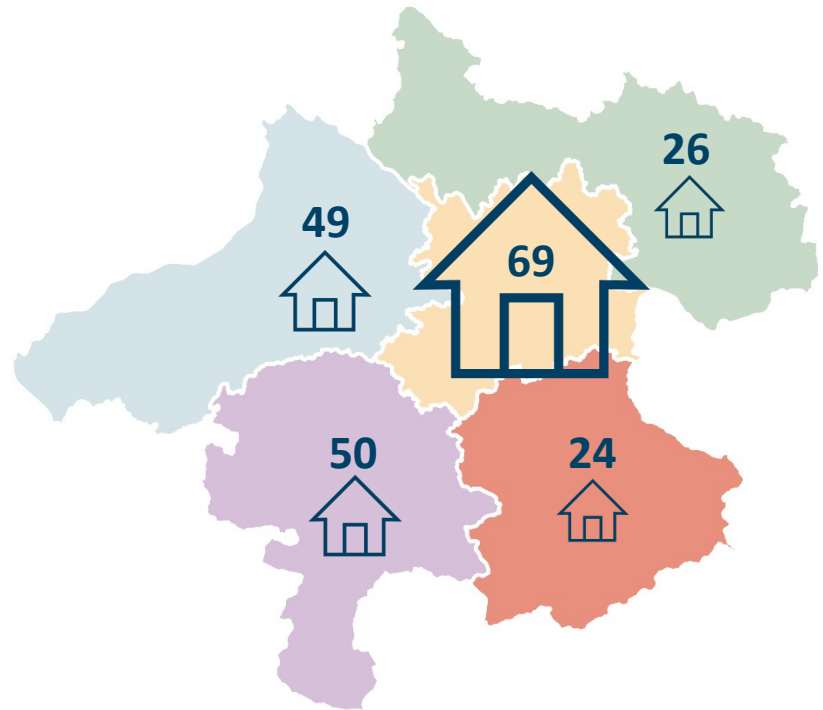


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten von 2020 bis 2022
in EXPLOREAL (n = 15.319)

Die Differenzierung in gewerblicher bzw. gemeinnütziger Bauträger zeigt, dass die Anteile regional etwa gleich verteilt sind. In den Bezirken Vöcklabruck und Gmunden sind die gewerblichen Bauträger etwas stärker präsent.

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

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Linz(Stadt)	28	924	4.5	109.4
Steyr-Land	10	263	4.3	100.3
Wels(Stadt)	6	256	4.1	107.0
Vöcklabruck	34	540	3.9	103.2
Gmunden	16	389	3.8	101.8
Freistadt	11	209	3.1	101.3
Schärding	9	176	3.1	101.2
Braunau am Inn	22	312	2.9	104.7
Kirchdorf an der Krems	10	160	2.8	99.8
Linz-Land	17	348	2.3	108.2
Wels-Land	10	170	2.3	104.3
Perg	9	154	2.2	103.6
Urfahr-Umgebung	8	180	2.1	103.8
Ried im Innkreis	8	119	1.9	100.2
Grieskirchen	10	116	1.8	102.4
Steyr(Stadt)	4	60	1.6	101.2
Rohrbach	4	61	1.1	98.4
Eferding	2	21	0.6	102.8



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Jänner 2021
 in EXPLOREAL (n = 3.615 Wohneinheiten).
 Einwohner zum 1.1.2021 gem. Statistik Austria
 *Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner
 **It. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2018

Aktuell in der Vermarktung befinden sich die meisten Projekte in Vöcklabruck. Bezogen auf die Bevölkerung sind in Linz und Steyr-Land die meisten Wohneinheiten auf den Markt gekommen. Hier befinden sich über 4 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner in der Vermarktung.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



Wohnungen

PKW-Stellplätze

Oberösterreich	Kaufpreis (€)	295.900	19.000
	Anzahl	1.391	141
	Fläche (m ²)	77,29	
Wien	Kaufpreis (€)	403.500	25.000
	Anzahl	5.173	206
	Fläche (m ²)	66,71	

Stand 18.01.2022

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

Der durchschnittliche Preis für eine Bauträgerwohnung, die aktuell im Angebot ist, liegt in Oberösterreich bei rund 296.000 € im Vergleich zu 403.500 € in Wien. Die durchschnittliche Wohnfläche ist in Oberösterreich mit ca. 77 m² um einiges höher als in Wien (ca. 67 m²). Ein Stellplatz kostet in Oberösterreich 19.000 €.

© **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!!