

In Linz beginnt's: „grünes“ Wohnen

IMMOBILIEN. Der Linzer Wohnmarkt hat sich stabilisiert.

Eine leichte Erholung der meisten Marktsegmente, vor allem in guten und sehr guten Wohnlagen, charakterisiert den Linzer Wohnmarkt, den wir Ihnen im zweiten Teil unserer Serie der Immobilien Rating GmbH vorstellen. Über Grazer Immobilien lesen Sie in BANK EXKLUSIV 8/2004.

Die wirtschaftliche Basis der alten Industriestadt Linz bilden nach wie vor die Stahl- und Chemieindustrie sowie der Maschinenbau. Im letzten Jahrzehnt kam es jedoch zu einem Strukturwandel: Linz hat sich zu einem der wichtigsten Hochtechnologiestandorte Europas entwickelt. Linz verfügt über eine hohe Zahl von überdurchschnittlich gut ausgebildeten Arbeitskräften. Den Bedürfnissen des

Marktes wird durch zahlreiche Aus- und Weiterbildungseinrichtungen entsprochen. Aufgrund der positiven Rahmenbedingungen steigt die Zahl an Firmengründungen in Oberösterreich. Die Arbeitslosenquote beträgt 4,3 Prozent und liegt weiterhin unter dem Bundeslanddurchschnitt von 4,5 Prozent.

In Linz-Pichling entsteht derzeit der neue Stadtteil „solarCity“. Er wird von mehreren Wohnbaugenossenschaften errichtet und steht für eine nachhaltige ökologische Konzeption. Bis Ende nächsten Jahres sollen alle vier Bauabschnitte fertiggestellt sein. Bis Frühjahr 2005 wird in Linz-Zentrum Süd die „Lenaupark City“ fertiggestellt. Das Großprojekt umfasst neben zwei Bürotürmen ein Seniorenheim, „betreutes Wohnen“ sowie 350 Wohnungen und Geschäfte. Eine Wohnoffensive des Landes Oberösterreich fördert die Integration von Menschen mit Behinderung. Im Rahmen des Projektes „Drehscheibe Linz“ wird mit einer Investitionssumme von ca. 290,7 Mio. Euro das Bahnhofsviertel neu gestaltet.

Kennzeichen des Wohnmarktes

Linz als Wohnstandort profitiert vor allem von seinem hohen Anteil

an Grünflächen im Stadtgebiet, der attraktiven Innenstadt und dem vielfältigen kulturellen Angebot. Aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit seit ca. 1999 ist das Angebot an Wohnungen in den meisten Segmenten derzeit kleiner als die Nachfrage. Dies betrifft sowohl den Markt für Eigentumswohnungen als auch den Mietwohnungsmarkt.

Von 1999 bis 2002 hat sich die Zahl der fertig gestellten Wohnungen um ca. 43 Prozent verringert (1999: 1.447). Jedoch wurden im Jahr 2002 1.386 Baubewilligungen erteilt, sodass wieder mit einem leichten Anstieg gerechnet wird. Mangel besteht an sehr gut ausgestatteten Wohnungen in sehr guten Lagen.

Markt für Eigenheime

Nach einem leichten Preisrückgang ist der Markt für Einfamilienhäuser aufgrund der bestehenden Nachfrage bei geringem Angebot im Stadtgebiet wieder sehr stabil, mit Ansätzen zu leicht steigenden Preisen. Auch die Baulandpreise für Einfamilienhäuser haben sich stabilisiert. Insbesondere bei Grundstücken in guten und sehr guten Lagen steht der hohen Nachfrage ein begrenztes Angebot gegenüber. Lediglich bei Reihenhäusern zeichnet sich ein

STADT LINZ

	aktuelle Zahlen	Trend
Einwohnerstand (12/2003)	rd. 186.000	→
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2003, Arbeitsmarktbezirk Linz)	4,3%	→
Kaufkraftkennziffer (Durchschnitt Land Oberösterreich = 96,2)	121,8	→
Fertig gestellte Wohnungen (2002)	823	↔

Quellen: Statistik Austria, Stadt Linz, AMS Oberösterreich, Markant Unternehmensberatung

stagnierendes bzw. leicht fallendes Preisbild ab.

Markt für Eigentumswohnungen

In guten und sehr guten Wohnlagen steht der Nachfrage nach Eigentumswohnungen nur ein geringes Angebot gegenüber. Hierdurch ergibt sich ein hohes und stabiles Preisniveau bei diesen Objekten. In guten Wohnlagen kosten Eigentumswohnungen im Neubau etwa 1.850 bis 2.200 Euro pro m², im Wiederverkauf etwa 1.350 bis 1.600 Euro pro m².

Nach der rückläufigen Bautätigkeit der vergangenen Jahre kehrt nun auch bei den einfachen bis mittleren Wohnlagen Preisstabilität ein.

Markt für Mietwohnungen

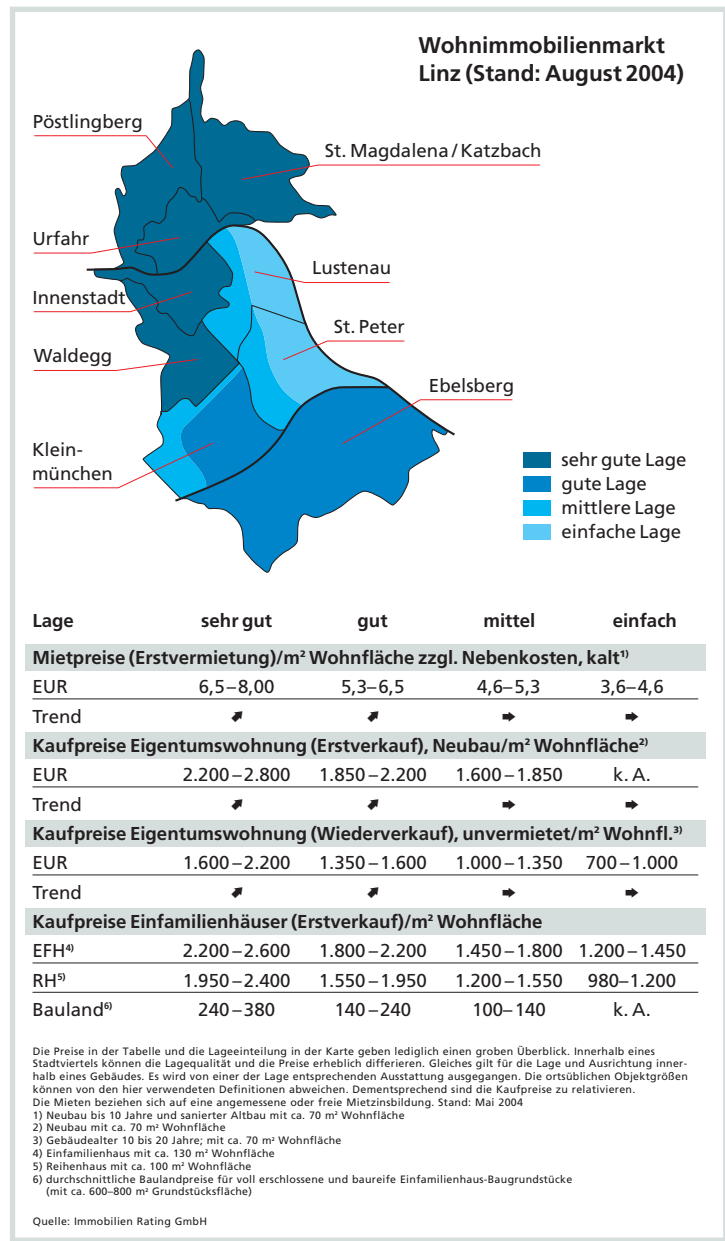
Aufgrund rückläufiger Bautätigkeit bis 2002 haben sich die Mieten auf geringerem Niveau – mit leicht steigender Tendenz in guten und sehr guten Wohnlagen – stabilisiert.

Perspektiven

Nach sinkenden bzw. stagnierenden Preisen in den letzten Jahren hat sich der Wohnungsmarkt stabilisiert. Im Allgemeinen zeichnet sich eine leichte Erholung der meisten Marktsegmente – vor allem in guten und sehr guten Wohnlagen – ab. ■

Linz als Wohnmarkt profitiert vor allem von seinem hohen Anteil an Grünflächen im Stadtgebiet, der attraktiven Innenstadt und dem vielfältigen kulturellen Angebot.

MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK



KONTAKT

Immobilien Rating GmbH,
 1020 Wien, Lassallestraße 5/9060,
 Tel.: 05 05 05 DW 51880, E-Mail:
 office@immobilienrating.at;
 www.immobilienrating.at